

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Soc Coop**

contro:

Stefanuto

N° Gen. Rep. **287/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Abitazione, 002 -
Area edificabile

Esperto alla stima: Geom. Fabio Anese
Codice fiscale: NSAFBA69C07G888M
Partita IVA: 01288510934
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: - Borgata S. Nicolò - Portogruaro (Venezia) - 30026

Descrizione zona: Zona periferica nord,

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione e garage

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

Proprieta` per 1/3 , c.f. ,
 , Proprieta` per 1/3 il
 , c.f. , Proprieta` per 1/3,
 foglio 15, particella 861, subalterno 18, indirizzo VIA FRANCESCO QUERINI , piano T-1,
 categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, superficie Totale: 122 m² Totale escluse aree scoperte** : 114 m², rendita € Euro 271,14,
 foglio 15, particella 861, subalterno 19, indirizzo VIA FRANCESCO QUERINI , piano T,
 categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie Totale: 17 m² , rendita € Euro 47,93.

Lotto: 002 - Area edificabile

Corpo: A - Area edificabile da urbanizzare

Categoria: residenziale

Dati Catastali:

Proprieta` per 4/6 , c.f. ,
 , Proprieta` per 1/6 il
 , c.f. , Proprieta` per 1/6 ,
 foglio 15, particella 327, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale ha. 00.35.00,
 reddito dominicale: € 29,53, reddito agrario: € 15,36,
 foglio 15, particella 328, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale ha. 00.24.40,
 reddito dominicale: € 20,58, reddito agrario: € 10,71,
 foglio 15, particella 673, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale ha. 00.19.50,
 reddito dominicale: € 16,45, reddito agrario: € 8,56,
 foglio 15, particella 961, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale ha. 00.24.40,
 reddito dominicale: € 20,58, reddito agrario: € 10,71,
 foglio 15, particella 962, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale ha. 00.24.40,
 reddito dominicale: € 20,58, reddito agrario: € 10,71.

2. Possesso

Bene: - Borgata S. Nicolò - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione e garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: Al coniuge superstite, _____, _____, ai sensi dell'articolo 540, comma 2, del codice civile, spetta il diritto di abitazione sulla casa coniugale che è l'immobile oggetto della presente stima

Lotto: 002 - Area edificabile

Corpo: A - Area edificabile da urbanizzare

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Borgata S. Nicolò - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione e garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Area edificabile

Corpo: A - Area edificabile da urbanizzare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Borgata S. Nicolò - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione e garage

Creditori Iscritti: BANCO POPOLARE SOC COOP, BANCA POPOLARE DI NOVARA SOCIETA'COOPERATIVA A RESPONSABILITA'LIMITATA, UNIRISCOSSIONI SPA, RISCOSSIONE UNO S.P.A., EQUITALIA NOMOS SPA

Lotto: 002 - Area edificabile

Corpo: A - Area edificabile da urbanizzare

Creditori Iscritti: BANCO POPOLARE SOC COOP, BANCA POPOLARE DI NOVARA SOCIETA'COOPERATIVA A RESPONSABILITA'LIMITATA, UNIRISCOSSIONI SPA, RISCOSSIONE UNO S.P.A., EQUITALIA NOMOS SPA

5. Comproprietari

Beni: - Borgata S. Nicolò - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione e garage

Regime Patrimoniale: separazione dei beni, libero, vedova

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Area edificabile

Corpo: A - Area edificabile da urbanizzare

Regime Patrimoniale: separazione dei beni, libero, vedova

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Borgata S. Nicolò - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione e garage

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Area edificabile

Corpo: A - Area edificabile da urbanizzare

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Borgata S. Nicolò - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione e garage

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Area edificabile

Corpo: A - Area edificabile da urbanizzare

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Borgata S. Nicolò - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero: € 105.000,00

Prezzo da occupato: € 78.750,00 (gravato dal diritto di abitazione del coniuge superstite)

Lotto: 002 - Area edificabile
Prezzo da libero: € 325.500,00
Prezzo da occupato: -

Beni in **Portogruaro (Venezia)**
Località/Frazione **Borgata S. Nicolò**

Lotto: 001 - Abitazione

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 e garage.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Borgata S. Nicolò

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

- Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/3 , c.f.

, Proprietà per 1/3 il

, c.f. , Proprietà per 1/3,

foglio 15, particella 861, subalterno 18, indirizzo VIA FRANCESCO QUERINI , piano T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, superficie Totale: 122 m² Totale escluse aree scoperte**: 114 m², rendita € Euro 271,14;

Derivante da: denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/06/1995 protocollo n. 172206 in atti dal 31/07/2003, registrazione: UR Sede: PORTOGRUARO Volume: 319 n: 84 del 27/06/1998 successione (n. 3033.1/1998); variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: zona censuaria 2. ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/3 _____, c.f. _____,
 _____, Proprietà per 1/3 _____ il
 _____, c.f. _____, Proprietà per 1/3,

foglio 15, particella 861, subalterno 19, indirizzo VIA FRANCESCO QUERINI, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie Totale: 17 m², rendita € Euro 47,93;

Derivante da: denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/06/1995 protocollo n. 172206 in atti dal 31/07/2003 Registrazione: UR Sede: Portogruaro Volume: 319 n: 84 del 27/06/1998 successione (n. 3033.1/1998); variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: zona censuaria 2.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione in complesso di ex case popolari a schiera.

Caratteristiche zona: quartiere periferico, a bassa densità abitativa in prossimità dell'ingresso in autostrada.

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: residenziali

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: Al coniuge superstite, _____, _____, ai sensi dell'articolo 540, comma 2, del codice civile, spetta il diritto di abitazione sulla casa coniugale che è l'immobile oggetto della presente stima (il diritto di abitazione è un diritto reale di godimento su cosa altrui che spetta al coniuge superstite, anche quando concorra con altri chiamati, al quale sono riservati i diritti d'abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni. Il diritto di abitazione è acquisito immediatamente al momento dell'apertura della successione ereditaria. Tale diritto grava sulla porzione disponibile e, qualora questa non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli. Secondo la giurisprudenza, il diritto di abitazione del coniuge superstite della casa familiare costituisce l'oggetto di un legato, a favore del coniuge superstite, disposto "ex lege" allo scopo di tutelare interessi non patrimoniali connessi alla sua qualità di erede. I diritti di uso e di abitazione non si possono cedere o dare in locazione.)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SOCIETA'COOPERATIVA A RESPONSABILITA'LIMITATA contro _____, _____, _____;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio MICHIELAN ANTONIO in data 19/01/2001 ai nn. 15066; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/01/2001 ai nn. 2548/505; Importo ipoteca: L. 520.000.000; Importo capitale: L. 260.000.000;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOC COOP contro ,
; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
iscritto/trascritto a Venezia in data 12/09/2016 ai nn. 29030/19596;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di UNIRISCOSSIONI SPA contro ; Derivante da: IPOTECA LEGALE A NORMA ART. 77 D.P.R. 602/73 INTRODOTTO DALL'ART. 16 D LGS 46/99; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/11/2004 ai nn. 42784/9788; Importo ipoteca: € 110.487,70; Importo capitale: € 55.243,85;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario. A carico di per la quota di 1/3 di proprietà.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di RISCOSSIONE UNO S.P.A. contro ; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/02/2007 ai nn. 4442/1002; Importo ipoteca: € 274.392,54; Importo capitale: € 137.196,27;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario. A carico di per la quota di 1/3 di proprietà.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NOMOS SPA contro ; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01; Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/07/2007 ai nn. 31590/8269; Importo ipoteca: € 141.825,80; Importo capitale: € 70.912,90;

Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario. A carico di per la quota di 1/3 di proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e garage

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna rilevata.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna rilevata.

Millesimi di proprietà: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D (redato a cura del perito)

Note Indice di prestazione energetica: 118626 Kwh/mc anno

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

, Codice fiscale

proprietario da ante ventennio al 27/06/1995.

In forza di titoli ante ventennio.

Proprietari:

Proprietà per 1/3

, c.f.

, Proprietà per 1/3

il

, c.f.

, Proprietà per 1/3 **proprietari da ante ventennio ad oggi.**

In forza di denuncia di successione apertasi il 27.06.1995 registrata a Portogruaro il 27.06.1998 n. 84 vol. 319 trascritta a Venezia il 13.08.1998 ai nn.21363/14371, accettazione di eredità con beneficio di inventario - Pubblico ufficiale Pretura Circondariale Repertorio 0 del 21/07/1995, trascritta a Venezia il 27/07/1995 - Registro Particolare 12213 Registro Generale 17058.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. 9166 del 08.07.1959

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE (n° 36 appartamenti)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/07/1959 al n. di prot. 9166

Numero pratica: Prot. 13099

Intestazione:

Per lavori: AMPLIAMENTO ABITAZIONE PER RICAPO LOCALE AUTORIMESSA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/10/1972 al n. di prot. 13099

Numero pratica: S.C.I.A. 14/195

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Presentazione in data 26/09/2014 al n. di prot. 0040164

7.1 Conformità edilizia: SI

Abitazione di tipo popolare [A4]

7.2 Conformità urbanistica SI

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 21 del 10.05.2017
Zona omogenea:	B 1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi CDU allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Abitazione e garage**

Abitazione con area scoperta di pertinenza e annesso garage facenti parte di un complesso di case a schiera, sito in Via F. Querini 10 a Portogruaro.

L'abitazione si eleva tra piano terra e primo e si compone al piano terra del corridoio ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, w.c., c.t. e garage; al primo piano di tre stanze da letto, bagno e due terrazze.

Il sedime, comune con tutto il complesso di case a schiera, è identificato dalla particella 861 e confina in tutti i lati con strade pubbliche.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - **Piena proprietà**

- Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **176,00**

E' posto al piano: T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. vedi specifiche indicazioni su scheda catastale allegata

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
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: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: ristrutturato
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: rasatura condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: da ristrutturare
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: c.a. condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare**
conformità: **non a norma**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dati risultanti da rilievo in loco, planimetrie e mappa catastali e comunali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	65,25	€ 800,00
Piano primo residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	57,80	€ 800,00
garage	sup lorda di pavimento	0,50	9,73	€ 800,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0,50	16,75	€ 800,00

149,53

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 - 2016

Zona: Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Accessori:

A - Abitazione e garage

1. Area scoperta

posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 29,40 mq -
Destinazione urbanistica: area scoperta di pertinenza del fabbricato

Valore a corpo: € **2.000,00**

Note: area scoperta porzione antistante al fabbricato di mq. 25,20 e porzione retrostante di mq. 4,20.

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: Portogruaro ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili euro 1000,00 / mq.

8.2 Valutazione corpi:**A - Abitazione e garage. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra residenziale	65,25	€ 800,00	€ 52.200,00
Pinao residenziale	57,80	€ 800,00	€ 46.240,00
garage	9,73	€ 800,00	€ 7.780,00
terrazze	16,75	€ 800,00	€ 13.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.620,00
Valore corpo			€ 119.620,00
Valore accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 121.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.620,00

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 e garage	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Area scoperta	149,53	€ 121.620,00	€ 121.620,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.409,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.916,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (considerato il gravame del diritto di abitazione a favore di n.22.08.1935):	€ 78.750,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 105.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Lotto: 002 - Area edificabile

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Area edificabile da urbanizzare.

residenziale sito in frazione: Borgata S. Nicolò

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

- Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà per 4/6 , c.f. ,
 , Proprietà per 1/6 il
 , c.f. , Proprietà per 1/6 ,

foglio 15, particella 327, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale ha. 00.35.00, reddito dominicale: € 29,53, reddito agrario: € 15,36;

Derivante da: denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/06/1995 protocollo n. 172206 in atti dal 31/07/2003 Registrazione: UR Sede: Portogruaro Volume: 319 n: 84 del 27/06/1998 successione (n. 3033.1/1998)

Note: Deduz. A43

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà per 4/6 , c.f. ,
 , Proprietà per 1/6 il
 , c.f. , Proprietà per 1/6 ,

foglio 15, particella 328, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale ha. 00.24.40, reddito dominicale: € 20,58, reddito agrario: € 10,71;

Derivante da: denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/06/1995 protocollo n. 172206 in atti dal 31/07/2003 Registrazione: UR Sede: Portogruaro Volume: 319 n: 84 del 27/06/1998 successione (n. 3033.1/1998); frazionamento del 29/12/1976 in atti dal 30/09/1982 (n. 80881)

Note: Deduz. A43

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

Proprietà per 4/6 , c.f. ,
 , Proprietà per 1/6 il
 , c.f. , Proprietà per 1/6 ,
 foglio 15, particella 673, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale ha. 00.19.50, reddito
 dominicale: € 16,45, reddito agrario: € 8,56;

Derivante da: denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/06/1995 protocollo n. 172206
 in atti dal 31/07/2003 Registrazione: UR Sede: Portogruaro Volume: 319 n: 84 del 27/06/1998
 successione (n. 3033.1/1998)

Note: Deduz. A43

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

Proprietà per 4/6 , c.f. ,
 , Proprietà per 1/6 il
 , c.f. , Proprietà per 1/6 ,
 foglio 15, particella 961, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale ha. 00.24.40, reddito
 dominicale: € 20,58, reddito agrario: € 10,71;

Derivante da: denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/06/1995 protocollo n. 172206
 in atti dal 31/07/2003 Registrazione: UR Sede: Portogruaro Volume: 319 n: 84 del 27/06/1998
 successione (n. 3033.1/1998); frazionamento del 29/12/1976 in atti dal 30/09/1982 (n. 80881)

Note: Deduz. A43

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

Proprietà per 4/6 , c.f. ,
 , Proprietà per 1/6 il
 , c.f. , Proprietà per 1/6 , , foglio 15, particella 962, qualità
 semin arbor, classe 2, superficie catastale ha. 00.24.40, reddito dominicale: € 20,58, reddito
 agrario: € 10,71

Derivante da: denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/06/1995 protocollo n. 172206
 in atti dal 31/07/2003 Registrazione: UR Sede: Portogruaro Volume: 319 n: 84 del 27/06/1998
 successione (n. 3033.1/1998); frazionamento del 29/12/1976 in atti dal 30/09/1982 (n. 80881)

Confini: Il tutto forma un corpo unico confinante con strada pubblica, p.lle 1304, 963, 1303,
 1431, 1430, 234, 763, 233, 1102, 866, 1148, 1087, salvo se altri.

Note: Deduz. A43

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Area edificabile da urbanizzare

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro _____ ;
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio MICHIELAN ANTONIO in data 19/01/2001 ai nn. 15066; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/01/2001 ai nn. 2548/505; Importo ipoteca: L. 520.000.000; Importo capitale: L. 260.000.000;
Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOC COOP contro _____ ;
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
iscritto/trascritto a Venezia in data 12/09/2016 ai nn. 29030/19596;
Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di UNIRISCOSSIONI SPA contro _____ ; Derivante da: IPOTECA LEGALE A NORMA ART. 77 D.P.R. 602/73 INTRODOTTO DALL'ART. 16 D LGS 46/99; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/11/2004 ai nn. 42784/9788; Importo ipoteca: € 110.487,70; Importo capitale: € 55.243,85;
Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario. A carico di _____ per la quota di 1/3 di proprietà.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di RISCOSSIONE UNO S.P.A. contro _____ ;
Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/02/2007 ai nn. 4442/1002; Importo ipoteca: € 274.392,54; Importo capitale: € 137.196,27;
Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario. A carico di _____ per la quota di 1/3 di proprietà.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NOMOS SPA contro _____ ; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01; Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/07/2007 ai nn. 31590/8269; Importo ipoteca: € 141.825,80; Importo capitale: € 70.912,90;
Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario. A carico di _____ per la quota di 1/3 di proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Area edificabile da urbanizzare

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto
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 specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: _____, Codice fiscale _____

_____, Proprietà per 1/2;
 _____, Proprietà per 1/2, **proprietari da ante ventennio al 27/06/1995.**

In forza di titoli ante ventennio.

Note: - Atto di compravendita in data 07.04.1978 rep. 52869 notaio Americo Pasqualis, trascritto a Venezia il 03.05.1978 ai nn.7808/6777. F.15 n.673 (ex 327/b) are 19.50; - Atto di compravendita in data 16.02.1979 rep. 55462 notaio Americo Pasqualis, trascritto a Venezia il 13.03.1979 ai nn.4238/3637. F.15 n.328 (ex 328/a) are 24.40, n.961 (ex 328/b) are 24.40, n.962 (ex 328/c) are 24.40; - Atto di compravendita in data 15.04.1980 rep. 59379 notaio Americo Pasqualis, trascritto a Venezia il 07.05.1980 ai nn.8849/7138. F.15 n.327 (ex 327/a) are 35.00.

Proprietari:

Proprietà per 4/6 _____, c.f. _____,
 _____, Proprietà per 1/6 _____ il
 _____, c.f. _____, Proprietà per 1/6, **proprietari da ante ventennio ad oggi.**

In forza di denuncia di successione apertasi il 27.06.1995 registrata a Portogruaro il 27.06.1998 n. 84 vol. 319 trascritta a Venezia il 13.08.1998 ai nn.21363/14371, accettazione di eredità con beneficio di inventario - Pubblico ufficiale Pretura Circondariale Repertorio 0 del 21/07/1995, trascritta a Venezia il 27/07/1995 - Registro Particolare 12213 Registro Generale 17058.

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 Conformità edilizia:

residenziale

15.2 Conformità urbanistica

residenziale

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	N. 21 del 10.05.2017
Zona omogenea:	C2 - F2P - F2V
Norme tecniche di attuazione:	Vedi CDU allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	SI

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A - Area edificabile da urbanizzare**

Area edificabile ubicata nella Borgata S. Nicolò, periferia Nord-Ovest di Portogruaro.

Le particelle formano un corpo unico, di forma poligonale, di mq 12.770,00 catastali, con accesso da via A. Vespucci.

La zona non è urbanizzata.

La possibilità edificatoria è sottoposta al vincolo dell'elettrodotto, della stratigrafia del terreno e dall'obbligo della formazione dello strumento urbanistico attuativo.

La capacità edificatoria dell'area, nella zona residenziale C2, è calcolata 1mc/mq (vuoto / pieno).

1. Quota e tipologia del diritto

1/6 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/6 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

4/6 di - **Piena proprietà**

- Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12.770,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie catastale nominale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
F.15 n.327	sup lorda di pavimento	1,00	3.500,00	€ 30,00
F.15 n.328	sup lorda di pavimento	1,00	2.440,00	€ 30,00
F.15 n.673	sup lorda di pavimento	1,00	1.950,00	€ 30,00
F.15 n.961	sup lorda di pavimento	1,00	2.440,00	€ 30,00
F.15 n.962	sup lorda di pavimento	1,00	2.440,00	€ 30,00

12.770,00**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. 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 (€/mc.) 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: Portogruaro ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): euro 30,00 / mc..

16. Valutazione corpi:

A - Area edificabile da urbanizzare. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
F.15 n.327	3.500,00	€ 30,00	€ 105.000,00
F.15 n.328	2.440,00	€ 30,00	€ 73.200,00
F.15 n.673	1.950,00	€ 30,00	€ 58.500,00
F.15 n.961	2.440,00	€ 30,00	€ 73.200,00
F.15 n.962	2.440,00	€ 30,00	€ 73.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 383.100,00
Valore corpo	€ 383.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 383.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 383.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Area edificabile da urbanizzare	residenziale	12.770,00	€ 383.100,00	€ 383.100,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 57.465,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 325.341,00

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

€ 325.500,00

16. Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Allegati

1. Verbale di sopralluogo.
2. Foto immobili.
3. Estratto di mappa e visure catastali.
4. Planimetrie catastali.
5. Atti autorizzativi pratiche edilizie, certificato di provvedimenti non sanzionatori.
6. Certificato di destinazione urbanistica.
7. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.).
8. Ispezioni ipotecarie.
9. Titoli di provenienza.
10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate di inesistenza di contratti di locazione.
11. Certificati di stato civile e patrimoniale dei soggetti eseguiti.

Data generazione:

25-09-2017 18:09:18


ANESE
FABIO
L'Esperto alla stima
Geom. Fabio Anese
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE