
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

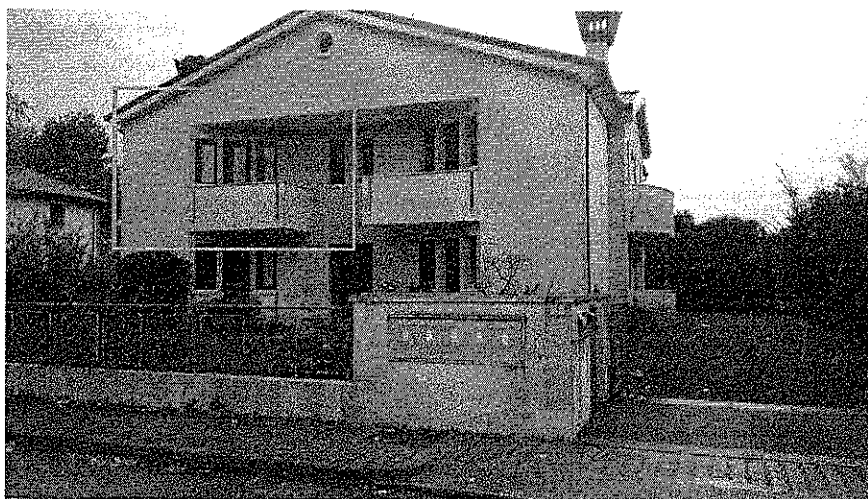
contro: 

N° Gen. Rep. **33/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio p. 1 e autorimessa p. T



Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S23I904N
Partita IVA: 01456990934
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/07 22 686
Fax:
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Matilde Serao n. 6 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Corpo: Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [redacted] nato a [redacted] foglio 6, particella 903, subalterno 4, scheda catastale presente, indirizzo via Roma, piano 1, comune Gruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita € 198,84
[redacted] nato a [redacted] foglio 6, particella 903, subalterno 7, scheda catastale presente, indirizzo via Roma, piano T, comune Gruaro, categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 23,24

2. Possesso

Bene: Via Matilde Serao n. 6 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Corpo: Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Possesso: Occupato da [redacted] (coniuge separato) e [redacted] (figlia minorenni - anni 6 compiuti - dell'esecutato) provv. assegn. casa al coniuge.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Matilde Serao n. 6 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Corpo: Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Matilde Serao n. 6 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Corpo: Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A. (pignoramento), Unicredit banca per la casa S.P.A. (ipoteca volontaria).

5. Comproprietari

Beni: Via Matilde Serao n. 6 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Corpo: Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Matilde Serao n. 6 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Corpo: Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Matilde Serao n. 6 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Corpo: Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Matilde Serao n. 6 - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

Prezzo da libero: € 78.516,25 al netto degli adeguamenti e delle correzioni al valore di mercato

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il presente elaborato peritale ha per oggetto l'alloggio al piano primo e relativa autorimessa al piano terra siti in edificio condominiale denominato "Il gelsomino" in via Matilde Serao n. 6, comune di Gruaro (VE).

Beni in **Gruario (VE)**
Località/Frazione
Via Matilde Serao n. 6

Lotto: 001 - Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio p. 1 e autorimessa p. T.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Matilde Serao n. 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] foglio 6, particella 903, subalterno 4, scheda catastale presente, indirizzo via Roma, piano 1, comune Gruario, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita € 198,84

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: ALLOGGIO P. 1 (SUB. 4);

nord: affaccio su esterno;

est: affaccio su esterno;

sud: affaccio su esterno;

ovest: vano scale comune (sub. 9) ed alloggio di terzi (sub. 3)

soffitto: sottotetto non abitabile;

pavimento: disimpegno comune (sub. 9), alloggio ed autorimesse di terzi (sub. 1-5-6)

Note: In visura catastale è riportato l'erroneo toponimo via Roma mentre appare con evidenza che il corretto indirizzo dell'edificio di cui fanno parte le unità pignorate sia via Matilde Serao n. 6.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 6, particella 903, subalterno 7, scheda catastale presente, indirizzo via Roma, piano T, comune Gruario, categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 23,24

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: AUTORIMESSA P. T (SUB. 7);

nord: disimpegno comune (sub. 9);

est: autorimessa di terzi (sub. 6);

sud: affaccio su esterno;

ovest: autorimessa di terzi (sub. 8) ed alloggio di terzi (sub. 2)

soffitto: alloggio di terzi (sub. 3)

Note: In visura catastale è riportato l'erroneo toponimo via Roma mentre appare con evidenza che il corretto indirizzo dell'edificio di cui fanno parte le unità pignorate sia via Matilde Serao n. 6.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in sede di sopralluogo presso l'alloggio è stata rilevata una lieve differenza interna (all. n. 01.3) rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. L'autorimessa appare sostanzialmente conforme allo stato di fatto. Si aggiunga che nelle visure e nelle planimetrie catastali è riportato erroneamente l'indirizzo di via Roma, mentre l'immobile di cui fanno parte appartamento ed autorimessa pignorati è ubicato in via Matilde Serao n. 6.

Regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale (procedura Docfa)

Pratica di variazione docfa (comprensiva di oneri catastali): € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: non si è ritenuto di provvedere alla relativa variazione catastale (per modifiche interne e toponomastica) in quanto trattasi di difformità non essenziali ai sensi del punto 14) dell'incarico ricevuto che non influiscono su rendita catastale e consistenza.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra di edificio condominiale denominato "Il gelsomino" sito in via Matilde Serao n. 6, comune di Gruaro, a poche centinaia di metri dalla sede municipale, in zona prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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 (7 km), San Vito al T.to (12 km), Azzano Decimo (17 km), Annone Veneto (20 km).

Attrazioni paesaggistiche: lidi dell'alto Adriatico (Lignano Pineta 35 km, Bibione 35 km, Caorle 32 km).

Attrazioni storiche: centro storico di Portogruaro (VE), borgo medioevale di Cordovado (PN), Abbazia di Sesto al Reghena (PN).

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus 100 metri circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato 

compiuti - dell'esecutato) provv. assegn. casa al coniuge.

Note: con sentenza n. 78/2017 pubbl. il 08.02.2017, RG n. 2688/2015 il Tribunale di Pordenone dichiarava la separazione personale dei coniugi con affidamento congiunto della figlia minore, con collocazione prevalente presso la madre ed assegnazione alla sig.ra Mandanici Anna Elisa della casa coniugale oggetto della presente procedura esecutiva (all. n. 10).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit banca per la casa S.P.A. contro [REDACTED]. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio [REDACTED] in data 20/12/2007 ai nn. 144924/35137; Iscritta a Venezia in data 03/01/2008 ai nn. 269/47; Importo ipoteca: € 202.500; Importo capitale: € 135.000; Note: durata dell'ipoteca: 30 anni.

Informazioni desunte dalla relazione notarile a firma del notaio dott. Antonio Trotta, già in atti.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]. Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 29/01/2018 ai nn. 4172 trascritto a Venezia in data 05/02/2018 ai nn. 4030/2833; Informazioni desunte dalla relazione notarile a firma del notaio [REDACTED] già in atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio p. 1 e autorimessa p. T

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 150,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: In sede di sopralluogo è emersa l'assenza della figura dell'amministratore incaricato. L'occupante l'immobile riferisce una spesa media per gestione delle parti condominiali pari a euro 150,00/anno.

Millesimi di proprietà: nell'atto di provenienza non è stato indicato alcun riferimento in ordine ai millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - il progettista del condominio dichiarava il soddisfacimento del criterio dell'accessibilità per le parti comuni e quello della visibilità/adattabilità per gli alloggi (all. n. 05.1): il vano scale è stato progettato per permettere l'installazione, ove necessario, di apposito servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Epgl nr 173,26 kwh/mq a (all. n. 11)

Note indice di prestazione energetica: Classe energetica: D.

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

Avvertenze ulteriori:

con sentenza n. 78/2017 pubbl. il 08.02.2017, RG n. 2688/2015 il Tribunale di Pordenone dichiarava la separazione personale dei coniugi con affidamento congiunto della figlia minore, con collocazione prevalente presso la madre ed assegnazione alla [REDACTED] della casa coniugale oggetto della presente procedura esecutiva.

A seguito di verifica ipotecaria è emerso che la suddetta sentenza **NON è stata trascritta** presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Venezia. Tale circostanza renderebbe l'assegnazione dell'immobile **NON opponibile alla procedura**. In sede di determinazione del valore dell'immobile è stato tenuto conto di ciò.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **23/06/2000**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di tribunale di Venezia, in data 02/04/1997, ai nn. 1220; trascritto a Venezia, in data 04/04/1997, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **23/06/2000** al **23/09/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 23/06/2000, ai nn. 14232; trascritto a Venezia, in data 30/06/2000, ai nn. [REDACTED]

Note: Con atto di compravendita del 23.06.2000 il [redacted] acquistava il terreno sul quale è stato edificato quanto oggetto del presente rapporto di valutazione.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 23/09/2004 al 20/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [redacted] in data 23/09/2004, ai nn. 29508/5443; registrato a Pordenone, in data 06/10/2004, ai nn. 6989/1T; trascritto a Venezia, in data 11/10/2004, ai nn. 37703/23629.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 20/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [redacted] in data 20/12/2007, ai nn. 144923/35136; registrato a Pordenone, in data 27/12/2007, ai nn. 14717/1T; trascritto a Venezia, in data 03/01/2008, ai nn. 268/139 (all. n. 04).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 2273 (all. n. 05.1)

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso residenziale composto da n. 4 unità abitative

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/02/2002 al n. di prot. 6848

Abitabilità/agibilità in data 24/12/2003 al n. di prot. 8780 (all. n. 05.4)

NOTE: In sede di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale sono stati acquisiti, altresì, i seguenti documenti:

- relazione illustrativa;
- elaborati grafici;
- relazione e dichiarazione di conformità Legge 13 (barriere architettoniche);
- relazione Legge 10 (contenimento consumi energetici);
- comunicazione di inizio lavori avvenuta il 12.03.2002, protocollata il 21.03.2002;
- comunicazione di termine dei lavori avvenuta il 14.11.2003 (all. n. 05.2);
- collaudo statico (all. n. 05.3);
- nulla osta allacciamento fognario (all. n. 05.5);
- dichiarazione di conformità degli impianti (all. n. 05.6).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) differenza tra l'altezza delle finestre del soggiorno come indicato in progetto assentito (ml 1,75) e quanto effettivamente rilevato in loco (ml 1,35) con conseguente modifica del relativo prospetto esterno. Tale modifica NON pregiudica, comunque, il soddisfacimento della superficie aero-illuminante minima richiesta dalla normativa;

2) differenze di tramezzature interna.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Pratica edilizia in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: l'importo per la sanatoria è prettamente indicativo; esso comprende l'onorario del tecnico incaricato (oltre cassa previdenziale ed IVA di legge) e l'oblazione da corrispondere al comune di Gruaro. Sarà cura ed onere dell'aggiudicatario provvedere alla formalizzazione di apposito incarico ad un suo tecnico di fiducia per la presentazione della sanatoria entro i termini di legge.

Quanto sopra, salvo ulteriori e più approfondite analisi tecniche, nonché eventuali chiarimenti preventivi presso gli uffici competenti circa possibili questioni anche, e non solamente, interpretative da intendersi sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si rimanda allo schema di cui all'all. n. 01.2 ove sono state rappresentate graficamente le difformità rilevate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio
Zona omogenea:	C1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

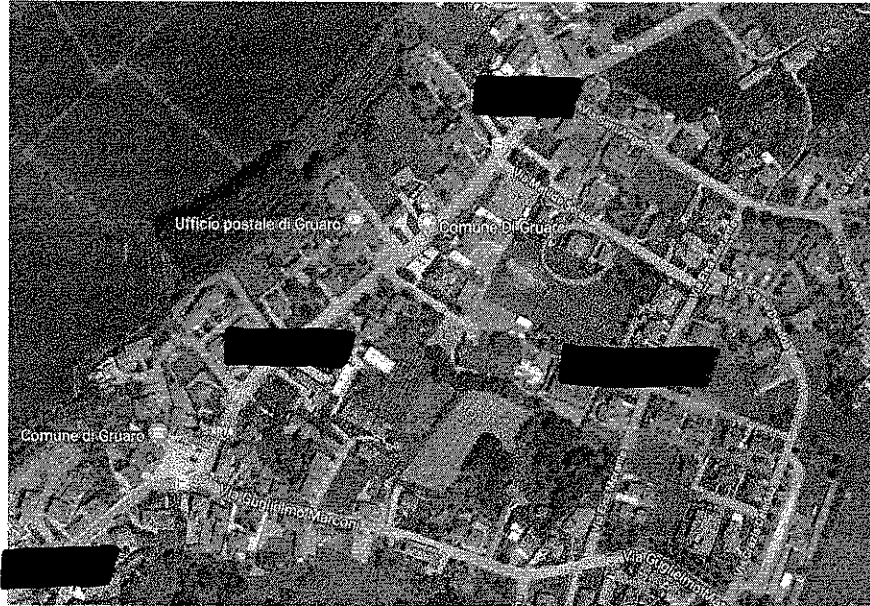
Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Alloggio p. 1 e autorimessa p. T**

Trattasi di appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra di edificio condominiale denominato "Il gelsomino" sito in via Matilde Serao n. 6, comune di Gruaro, a poche centinaia di metri dalla sede municipale.



L'immobile è accessibile tramite cancello pedonale e carrabile. Disimpegni e vano scale comuni conducono alle autorimesse al piano terra ed agli appartamenti dei piani terra e primo.

L'appartamento (NCEU fg 6 part 903 sub 4) oggetto del presente elaborato peritale è identificato con l'interno 3 (anche se non materialmente indicato sulla porta di ingresso) ed è internamente così articolato: ingresso-soggiorno-zona cottura, disimpegno, n. 3 camere di cui una con bagno esclusivo, bagno, n. 3 terrazzini. Altezza utile interna: ml 2,73.

Al piano terra, con accesso dall'area pertinenziale comune, si accede all'autorimessa (NCEU fg 6 part 903 sub 7). Altezza utile interna: ml 2,70.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **122,50**

E' posto al piano: 1 (alloggio), T (autorimessa)

L'edificio è stato costruito nel: abitabilità del 24.12.2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73 utile interna

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile, risalente alla prima metà degli anni 2000, appare in buone condizioni sia esternamente che internamente (limitatamente all'alloggio visitato oggetto del presente elaborato peritale). La facciata esterna appare bisognosa di una ritinteggiatura a fronte di una ordinaria vetustà dell'edificio. Anche l'area esterna appare curata con presenza di un vialetto pedonale pavimentato

in masselli autobloccanti di cemento e restante superficie inerbita. Il vialetto carrabile sul lato ovest del lotto, così come gli spazi di manovra antistanti le autorimesse, presentano un grigliato di materiale plastico.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. - Note: informazioni desunte dal collaudo statico a firma [REDACTED]
Solai	tipologia: laterocemento - Note: informazioni desunte dal collaudo statico a firma [REDACTED]
Strutture verticali	materiale: c.a. - Note: "Muratura portante perimetrale esterna dello spessore di cm 25 con intercapedine e forato da cm 8 di rivestimento interno". "Pilastri in ca delle dimensioni cm 25x25, 25x30 e 25x35 posti a sostegno delle travi nella zona garage". informazioni desunte dal collaudo statico a firma [REDACTED]

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: blocchi di laterizio coibentazione: strato isolante rivestimento: intonaco di cemento - Note: pareti esterne in blocchi di laterizio, strato isolante e controparete interna, per uno spessore complessivo misurato di cm 42.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere pavimentate in legno
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo rivestito in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: video conformità: informazione non disponibile - Note: l'occupante comunicava il cattivo funzionamento del videocitofono.
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: informazione non disponibile conformità: informazione non disponibile - Note: presenza di uno split nel disimpegno della zona notte con unità esterna posta sul terrazzo lato sud.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: informazione non disponibile conformità: con dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: informazione non disponibile conformità: con dichiarazione di conformità

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni lamellari in ferro** condizioni: **informazione non disponibile** conformità: **con dichiarazione di conformità**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano 1°	superf. esterna lorda	93,00	1,00	93,00
Terrazzi piano 1°	superf. esterna lorda	12,50	0,30	3,75
Autorimessa piano terra	superf. esterna lorda	17,00	0,50	8,50
		122,50		105,25

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2018

Zona: Centrale/capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.050,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.030,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare potenziali acquirenti;
- b) l'unità presenta delle difformità edilizio - catastali da sanare a cura dell'aggiudicatario;
- c) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) l'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato nel 2003: lo stato generale di conservazione appare buono;
- e) l'immobile è occupato dal coniuge separato dell'esecutato e dalla figlia minorenni di anni 6 in forza di sentenza di assegnazione della casa coniugale del tribunale di Pordenone NON TRASCRITTA presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Venezia;
- f) l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo;
- g) non è presente l'ascensore (alloggio pignorato sito al piano 1°).

Elenco fonti:

Catasto di Venezia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia

Uffici del registro di Venezia

Ufficio tecnico di Gruaro

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Valori OMI Abitazioni civili, ottimo stato conservativo, zona centrale di Gruaro:

MIN: € 1.050/mq

MAX: € 1.300/mq;

Altre fonti di informazione: annunci in rete.

8.2 Valutazione corpi:

Alloggio p. 1 e autorimessa p. T. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano 1°	93,00	€ 900,00	€ 83.700,00
Terrazzi piano 1°	3,75	€ 900,00	€ 3.375,00
Autorimessa piano terra	8,50	€ 900,00	€ 7.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.725,00
Valore corpo			€ 94.725,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.725,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.725,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio p. 1 e autorimessa p. T	Abitazione di tipo economico [A3]	105,25	€ 94.725,00	€ 94.725,00

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%)	€ 14.208,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.516,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

ALLEGATO N. 00 - Documentazione fotografica


ALLEGATO N. 01.1 - Schema di rilievo

ALLEGATO N. 01.2 - Schema di rilievo con verifica conformità edilizia

ALLEGATO N. 01.3 - Schema di rilievo con verifica conformità catastale

ALLEGATO N. 02 - Estratto di mappa e visura catastale

ALLEGATO N. 03 - Elaborato planimetrico e planimetrie catastali

ALLEGATO N. 04 - Contratto di compravendita del 20.12.2007, rep. n. 144923 notaio 

ALLEGATO N. 05 - Pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 2273 del 18.02.2002, prot. n. 6848, completo di relazione illustrativa, elaborati grafici, relazione e dichiarazione conformità barriere architettoniche, relazione legge 10/1991, comunicazione di inizio lavori (all. n. 05.1);
- comunicazione di fine lavori e dichiarazione del direttore lavori (all. n. 05.2);
- collaudo statico del 24.07.2003 (all. n. 05.3);
- certificato di agibilità del 24.12.2003 (all. n. 05.4);
- autorizzazioni allacciamento fognario (all. n. 05.5);
- dichiarazioni di conformità degli impianti (all. n. 05.6).

ALLEGATO N. 06 - Comunicazione Agenzia delle entrate in merito alla sussistenza di contratti locativi

ALLEGATO N. 07 - Certificati anagrafici degli esecutati (estratto dai reg. atti di matrimonio e di residenza)

ALLEGATO N. 08 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 19.11.2018

ALLEGATO N. 09 - Attestazione comunale sui provvedimenti sanzionatori del 23.10.2018

ALLEGATO N. 10 - Sentenza di assegnazione della casa familiare al coniuge

ALLEGATO N. 11 - Attestato di prestazione energetica

ALLEGATO N. 12 - Verbale di accesso

Data generazione:

03-12-2018 12:12:33

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Saccardi Paolo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Pordenone N. 223

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

03

Comune di Gruaro

Protocollo n. 000234389 del 07/11/2003

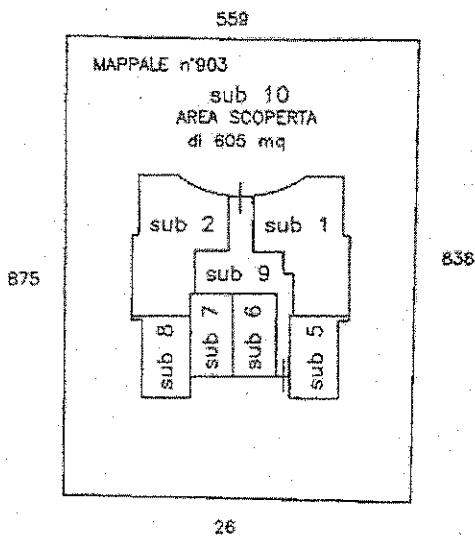
Sezione: Foglio: 6 Particella: 903

Tipo Mappale n. 170919 del 14/08/2003

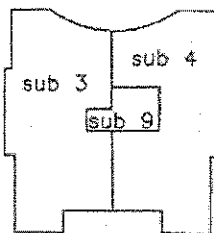
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



NORD

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. 000234389 del 07/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gruaro

Via Roma

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 903

Subalterno: 4

Compilata da:
Saccardi Paolo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Pordenone

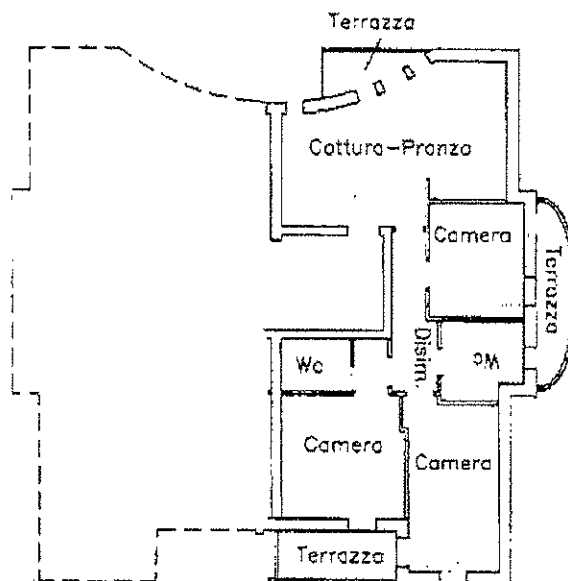
N. 223

03

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO h=2.70m



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2018 - Comune di GRUARO (E215) - < Foglio: 6 - Particella: 903 - Subalterno: 4 >
VIA ROMA piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 21/09/2018 - n. T181719 - Richiedente: PSANDR78S23I904N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Dichiarazione protocollo n. 000234389 del 07/11/2003

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gruaro

Via Roma

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 903

Subalterno: 7

Compilata da:
Saccardi Paolo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Pordenone

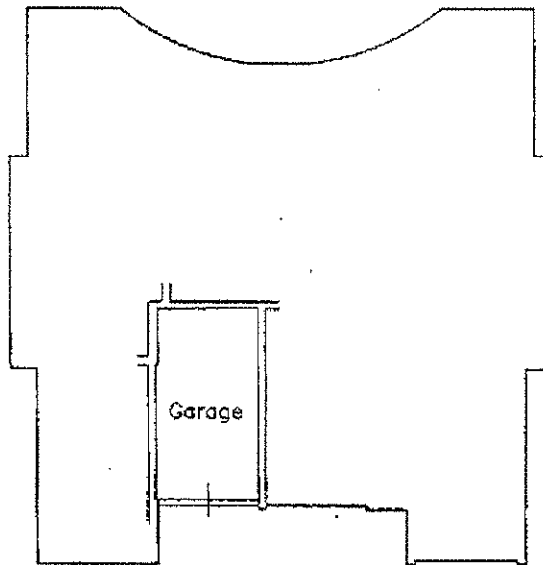
N. 223

03

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA h=2.70m



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 21/09/2018 - n. T181720 - Richiedente: PSANDR78S231904N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)