
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **120/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Dott. Agr. Saverio Marini**
Codice fiscale: MRNSVR71E11G224U
Partita IVA: 04726600267
Cellulare 3485183407
Studio in: Via F.Petrarca 10 - 33085 Maniago
Telefono: 0427731354
Fax: 0427731354
Email: marinisaverio@gmail.com
Pec: s.marini@epap.conafpec.it

Beni in **Pramaggiore (Venezia)**
Località/Frazione
via IV novembre n. 36

Lotto: 001

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: Appartamento con cantina ed autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in, via IV novembre n. 36

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 6, particella 722, subalterno 14, scheda catastale A01320/gg del 28-06-1999, indirizzo via IV Novembre n. 36, scala -, interno 5, piano T-2, sezione censuaria Pramaggiore, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, rendita € 162,68.

Derivante da: Area scoperta censita in comune di Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 722 - sup. mq 2785: Impianto meccanografico del 19-01-1976: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 235 - Vigneto - sup. 228.400 - RD £ 8.222.400 e RA £ 3.197.600; Frazionamento n. 8.1/1979 in atti dal 02-07-1990: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 235 - Vigneto - sup. 218.540 - RD £ 7.867.440 e RA £ 3.059.560, generando part. n. 481-482; Frazionamento n. 52F02/1983 in atti dal 02-07-1990: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 235 - Vigneto - sup. 187.430 - RD £ 6.747.480 e RA £ 2.624.020, generando part. n. 485; Frazionamento n. 52F03/1983 in atti dal 02-07-1990: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 235 - Vigneto - sup. 160.310 - RD £ 5.771.160 e RA £ 2.244.340, generando part. n. 520 - 521; Frazionamento n. 194 .F01/1983 in atti dal 02-07-1990: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 235 - Vigneto - sup. 132.740 - RD £ 4.778.640 e RA £ 1.858.360, generando part. n. 529; Frazionamento del 30-06-1990 n. 440.1/1990 in atti dal 26-07-1990 Prot 12259/90: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 609 - Vigneto - sup. 107.289 - RD £ 3.862.404 e RA £ 1.502.046, variando part. n. 235 - 608; Frazionamento del 10-11-1994 n. 1651 .1/1994 in atti dal 10-11-1994: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 642 - Vigneto - sup. 12.510 - RD £ 450.360 e RA £ 175.140, variando part. n. 641 e sopprimendo part. 609; Frazionamento del 01-07-1997 n. 837 .1/1997 in atti dal 01-07-1997: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 722 - Vigneto - sup. 2.785 - RD £ 100.260 e RA £ 38.990, generando part. n. 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 e sopprimendo part. n. 642; Tipo mappale del 26-09-2003 n. 15381.1/2003 in atti dal 26-09-2003 (prot. 5212) C.F. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 722 - Ente Urbano - sup. 2.785. Immobile comune di Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 722 - sub. n. 14 - cat. A/3 - cl. 4 - cons. 3,5 vani - RI. €. 162,68; Costituzione del 28-06-1999 n. A01320.1/1990 in atti

dal 28-06-1999; Variazione nel classamento del 30-01-2002 n. 261.1/2002 in atti dal 30-01-2002 (prot. 19001); Variazione toponomastica richiesta dal comune del 20-09-2011 n. 92382.1/2011 in atti dal 20-09-2011 (prot. VE0208455).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Sono da ricomprendere le seguenti quote di parte comune:

1. Area scoperta piano terra adibita a giardino condominiale identificata come B.C.N.C. in comune di Pramaggiore al foglio n. 6 - particella n. 722 - sub. n. 1 comune a tutti i subalterni condominiali (4÷27) per quota 5,774/1000;
2. Area scoperta, disimpegno e vano scale identificati come B.C.N.C. in comune di Pramaggiore al foglio n. 6 - particella n. 722 - sub. n. 2 comune ai sub (4÷15) per quota 83,908/1000.

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 1 - Id):

Intestazione:

foglio 6, particella 722, subalterno 7, scheda catastale A01320/99 del 28-06-1999, indirizzo via IV Novembre n. 36, scala -, interno 5, piano Terra, sezione censuaria Pramaggiore, categoria C/6, classe 9, superficie 16 mq, rendita € 27,27

Derivante da: Area scoperta censita in comune di Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 722 - sup. mq 2785; Impianto meccanografico del 19-01-1976: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 235 - Vigneto - sup. 228.400 - RD € 8.222.400 e RA € 3.197.600; Frazionamento n. 8.1/1979 in atti dal 02-07-1990: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 235 - Vigneto - sup. 218.540 - RD € 7.867.440 e RA € 3.059.560, generando part. n. 481-482; Frazionamento n. 52F02/1983 in atti dal 02-07-1990: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 235 - Vigneto - sup. 187.430 - RD € 6.747.480 e RA € 2.624.020, generando part. n. 485; Frazionamento n. 52F03/1983 in atti dal 02-07-1990: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 235 - Vigneto - sup. 160.310 - RD € 5.771.160 e RA € 2.244.340, generando part. n. 520 - 521; Frazionamento n. 194 .F01/1983 in atti dal 02-07-1990: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 235 - Vigneto - sup. 132.740 - RD € 4.778.640 e RA € 1.858.360, generando part. n. 529; Frazionamento del 30-06-1990 n. 440.1/1990 in atti dal 26-07-1990 Prot 12259/90: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 609 - Vigneto - sup. 107.289 - RD € 3.862.404 e RA € 1.502.046, variando part. n. 235 - 608; Frazionamento del 10-11-1994 n. 1651 .1/1994 in atti dal 10-11-1994: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 642 - Vigneto - sup. 12.510 - RD € 450.360 e RA € 175.140, variando part. n. 641 e sopprimendo part. 609; Frazionamento del 01-07-1997 n. 837 .1/1997 in atti dal 01-07-1997: C.T. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 722 - Vigneto - sup. 2.785 - RD € 100.260 e RA € 38.990, generando part. n. 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 e sopprimendo part. n. 642; Tipo mappale del 26-09-2003 n. 15381.1/2003 in atti dal 26-09-2003 (prot. 5212) C.F. Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 722 - Ente Urbano - sup. 2.785. Immobile comune di Pramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 722 - sub. n. 7 - cat. C/6 - cl. 9 - cons. 16 mq - RI. €. 27,27; Costituzione del 28-06-1999 n. A01320.1/1990 in atti dal 28-06-1999; Variazione nel classamento del 30-01-2002 n. 261.1/2002 in atti dal 30-01-2002 (prot. 19001); Variazione toponomastica richiesta dal comune del 20-09-2011 n. 92375.1/2011 in atti dal 20-09-2011 (prot. VE0208448).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Sono da ricomprendere le seguenti quote di parte comune:

1. Area scoperta piano terra adibita a giardino condominiale identificata come B.C.N.C. in comune di Pramaggiore al foglio n. 6 - particella n. 722 - sub. n. 1 comune a tutti i subalterni condominiali (4÷27) per quota 5,774/1000;
2. Area scoperta, disimpegno e vano scale identificati come B.C.N.C. in comune di Pramaggiore al foglio n. 6 - particella n. 722 - sub. n. 2 comune ai sub (4÷15) per quota 83,908/1000.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: *Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili facenti parte del compendio oggetto di esecuzione, con particolare riferimento alla*

commerciabilità degli stessi, si ritiene conveniente formare un'unico lotto di vendita, comprendente l'appartamento al piano secondo, la cantina e l'autorimessa al piano terra.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è edificato in un contesto peri urbano del piccolo centro abitato di Pramaggiore (comune di poco meno di 5.000 abitanti). L'area è di recente lottizzazione ed urbanizzazione. La zona è di tipo residenziale in piccoli condomini.

Caratteristiche zona: di espansione normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno. Importanti centri limitrofi: Portogruaro a 13 km; Pordenone a 25 km.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali/agricole.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna di rilievo.

Attrazioni storiche: Nessuna di rilievo.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A28 Pordenone - Portogruaro. Uscita Ses 6 km, Stazione Ferroviaria linea Trieste-Venezia 12,5 km, Fermata Autolinee: Portogruaro - San Vito al Tagli 650 m (circa 10 minuti a piedi).

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore (Allegato n. 2 -2a).

Note: Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato; all'interno sono presenti arredi ed effetti personali dello stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario - Importo Ipoteca: € 130.000,00 - Importo capitale: € 65.000,00 iscritto/trascritto a Venezia in data 19/03/2009 ai nn. 9132 1869.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Vela Mortgages Srl contro [REDACTED] derivante da Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/06/2014 ai nn. 14835 10707. Pignoramento effettuato per importo di €, 64.857,27.

- Pignoramento a favore di Vela Mortgages Srl contro [REDACTED] derivante da Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/07/2014 ai nn. 17786 12827.

La trascrizione si è resa necessaria in rettifica di quello già trascritto in data 16-06-2014 al n. 10707 di formalità per errata indicazione del nominativo del debitore [REDACTED] invece di [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Euro €. 37,00 (relative alla prima rata annuale)

Millesimi di proprietà: Parti comuni: 83,908/1.000; Area scoperta: 5,774/1.000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si precisa che la palazzina è sprovvista di ascensore per accesso ai piani.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica presente: Vedi APE Allegato (Allegato n. 3 - 3h).

Indice di prestazione energetica: Edificio in classe G.

Note Indice di prestazione energetica: //

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

Avvertenze ulteriori: Dalla certificazione prodotta dal comune ai sensi di legge 47/1985 (Allegato n. 4) non risultano, per le unità immobiliari distinte al catasto del comune di Pramaggiore al foglio n. 6 - particella n. 722 - sub. n. 14 e 7, provvedimenti sanzionatori in corso.

Da quanto si evince nella nota ipotecaria del 19-03-2015 (allegato n. 5 - 5a) non sussistono ulteriori vincoli giuridici pregiudizievoli, oltre a quelli sopra riportati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 29/07/1999 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sirignano Pietro in data 26/05/2005 ai nn. 20584/8402 trascritto a Venezia in data 10/08/1999 ai nn. 24537 15024.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Immobiliare [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Concessione per l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili, ovvero costruzione di due fabbricati ad uso residenziale composti da 6 unità abitative.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/06/1998 al n. di prot. 3343

Intestazione: Immobiliare [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: costruzione di due fabbricati ad uso residenziale composti da 6 unità abitative.

Oggetto: variante.
Rilascio in data 19/04/1999 al n. di prot. 1358

Intestazione: Immobiliare

Tipo pratica: Licenza di Abitabilità / Agibilità.
Rilascio in data 18/11/1999 al n. di prot. 55/1999.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 8 del 18-03-2008 - Approvazione definitiva variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 5 comma 4 lett. L) della L. R. 61/85 di modifica dell'art. 3 del Regolamento Edilizio (Allegato n. 6 - 6b).
Zona omogenea:	C2 - Scarsamente edificate destinate a nuovi complessi insediativi
Norme tecniche di attuazione:	Variante n° 7 - aggiornate a marzo 2008 con le modifiche normative introdotte con le successive Varianti
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,3 mc/mq

Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8,70 m
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione :Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento con cantina ed autorimessa.

Il bene è costituito da un appartamento ad uso residenziale al piano secondo su palazzina a n. 6 unità abitative, con cantina ed autorimessa al piano terra. L'immobile è sito a Pramaggiore (VE) in via IV novembre n. 36 int. 5. La palazzina condominiale che lo ospita, denominata "condominio Elle lotto B", è stata edificata fine anni novanta (licenza di abitabilità rilasciata il 18-11-1999) su area di pertinenza di mq 2.785 comune ad altro edificio speculare. L'edificio è elevato su n. 3 piani fuori terra con parte residenziale ai piani, oltre a locali accessori ed autorimesse al piano terra (semi-interrato); presenta strutture verticali in muratura, con solaio di piano e del tetto in laterocemento, tetto a padiglione con manto di copertura in elementi curvi di cotto. Le facciate sono rifinite in intonaco al civile, tinteggiate di color verde tenue ai piani e grigio chiaro al piano terra. L'area scoperta di pertinenza risulta in parte pavimentata in cemento, nell'area di accesso e manovra alle autorimesse, ed in parte adibita a giardino inerbito con piantumati arbusti ed alberature. Il lotto contenente le due palazzine è recintato da manufatto costituito da zoccolo in cemento armato e colonne, supportante paleria e rete a maglie metalliche. Gli accessi dalla pubblica via sono costituiti da cancelletto pedonale (comune alle due palazzine) e da cancello carraio scorrevole automatizzato comune alle unità immobiliari della palazzina "condominio Elle lotto B". L'accesso interno alla palazzina è costituito da serramento a tre ante, di cui due fisse, con telaio in profilato di lega metallica e tamponamenti in vetro. Il vano scala e le rampe condominiali sono rivestite in piastre in granito lucido con trama fine color bianco-grigio-nero, mentre la pavimentazione delle parti comuni al piano terra è in piastrelle monocottura chiare. Lo stato generale dell'immobile condominiale ed il suo livello di manutenzione è discreto. La palazzina per l'accesso ai piani è sprovvista di ascensore. L'appartamento si sviluppa su due livelli, con vani principali al piano secondo ed accessori (cantina) al piano terra (seminterrato). Al piano secondo si distinguono i seguenti vani fisici: Ingresso-cucina-soggiorno, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone. L'altezza interna ai vani è di m 2,70. Ingresso-soggiorno-cucina: di forma pressoché rettangolare (dimensioni m 4,98 x 3,55-4,33), con superficie calpestabile di circa mq 18,63. Il vano prende luce dalla porta vetrata a due ante, che da accesso al balcone. Dal soggiorno-cucina si accede, attraverso un piccolo vano disimpegno, al ripostiglio, bagno e camera. La pavimentazione è rivestita in piastrella monocottura (dimensioni cm 35 x 35) posate accostate, di color bianco con sfumature rosa e battiscopa in legno color noce scuro. Il vano presenta parete attrezzata e rivestita in piastrelle piccole posate accostate, con adduzioni di acqua sanitaria e gas di città, oltre a scarico per acque saponate; le rimanenti pareti ed il soffitto sono rifinite con tinteggiatura a tempera bianca. Camera: di forma rettangolare (dimensioni m 4,97 x 2,98), con una superficie calpestabile di circa m 14,89. Il vano prende luce da una finestra a due ante. La pavimentazione è realizzata in parquette di listello di legno chiaro, con battiscopa in legno

color noce scuro. Le pareti ed il soffitto sono rifinite con tinteggiatura a tempera bianca. Bagno: di forma rettangolare (dimensioni m 3,20 x 1,50), con una superficie calpestabile di circa mq 4,80. Il vano prende luce da una finestra ad anta singola. La pavimentazione e le pareti sono rivestite in piastrelle monocottura quadrate posate accostate di colore bianco sfumato di grigio. I sanitari presenti sono in ceramica bianca e sono rappresentati da lavandino, water (con cassetta wc sottotraccia), bidet e piatto doccia (con box). La rubinetteria è costituita da miscelatori in lega metallica cromata, oltre a rubinetto e scarico per utenza lavatrice. Ripostiglio: di forma rettangolare (dimensioni m 2,00 x 3,78), con superficie calpestabile di circa mq 7,56. Il vano prende luce da una finestra ad anta singola. La pavimentazione è rivestita in piastrella monocottura (dimensioni cm 35 x 35) posate accostate, di color bianco con sfumature rosa e battiscopa in legno color noce scuro. Le pareti ed il soffitto sono rifinite con tinteggiatura a tempera bianca. Disimpegno: di forma a "L" (dimensioni m 2,81-1,5 x 1,00-1,60), con superficie calpestabile di circa mq 4,01. Vano cieco, con pavimentazione rivestita in piastrella monocottura (dimensioni cm 35 x 35) posate accostate, di color bianco con sfumature rosa e battiscopa in legno color noce scuro. Il locale da accesso al ripostiglio, bagno e camera. Le pareti ed il soffitto sono rifinite con tinteggiatura a tempera bianca. Balcone: il vano accessorio è di forma rettangolare (dimensioni max 4,40 x 1,00). La pavimentazione è rivestita in piastrelle di forma quadrata posate accostate di colore beige chiaro, con bordatura perimetrale in piastre di granito a grana bianco-grigio-nero-rosso. Il parapetto è presenta struttura in ferro con elementi verticali in lamiera curvi, verniciato di color bianco. Nel terrazzino è ricavato un piccolo cavedio, con serramento con telaio in profilato di alluminio e tamponamento in pannello, dove trova alloggiamento la caldaia murale a gas metano. Cantina: trattasi di vano accessorio indiretto non comunicante ricavata al piano terra (seminterrato per circa m 1,00 sotto il piano di campagna) a forma di "L" con risega (dimensioni massime m 1,20-1,80 x 4,10-5,40), di altezza massima di m 2,30. Il vano prende luce da finestra ad un'anta. Le pareti verticali sono formate in blocco di conglomerato cementizio unidimensionale tipo edileca, ad eccezione della porzione di parete perimetrale. La pavimentazione è in piastrelle monocottura quadrate posate accostate di colore bianco. Il serramento porta è costituito da un telaio in metallo e da tamponamento in lamiera zincata. Lo stato generale dell'appartamento è pessimo, legato alla carenza di manutenzione ed alla trascuratezza. Si riscontrano danni alle tinte dovuti ad umidità, usura della pavimentazione in parquet di legno, danni all'impianto elettrico (frutti danneggiati), ai serramenti (distacco della tapparella della porta del terrazzo), danni alla cassetta w.c., distacchi di vernice dai termosifoni, caldaia murale non funzionante, ecc. Autorimessa: trattasi di unità immobiliare autonoma, ricavata al piano terra (seminterrato) della palazzina dove è sito l'appartamento. Il locale è di forma rettangolare (dimensioni massime m 5,10 x 3,11), superficie calpestabile mq 15,86 ed altezza massima di m 2,30. Le pareti verticali laterali sono formate in blocco di conglomerato cementizio unidimensionale tipo edileca, mentre la parete del lato corto è realizzata in muratura intonacata. La pavimentazione rivestita in piastrelle quadrate di colore bianco, posate accostate. L'autorimessa è accessibile anche dall'interno alla palazzina, mediante porta in metallo, e dall'esterno da bascula (dimensioni m 2,15 x 2,28).

Accesso carroia/pedonale /ingresso (condominiale): Pedonale: cancelletto ad anta singola, realizzato con telaio in scatolato metallico e tamponamento in lamiera zincato, infisso sulla muratura della recinzione, dotato di serratura ad apertura elettrica. Carraio: cancello scorrevole su guida, realizzato con telaio in scatolato metallico, con apertura automatica a distanza. Portoncino di ingresso principale del condominio: a tre ante di cui una apribile, realizzato in profilato di lega metallica, con tamponamenti a verto. Portoncino di ingresso secondario del condominio: ad ante singola, realizzato con telaio e serramento in profilato di lega metallica, con tamponamento superiore in verto ed inferiore in pannello.

Serramenti: Portoncino di ingresso al piano: serramento porta blindata ad anta singola, costituito da cassa e telaio in ferro, tamponamento con pannello di legno color noce scuro e serratura a chiave tipo doppia mappa. Portafinestra balcone: serramento a due ante, realizzato con telaio in legno verniciato di colore noce chiaro e tamponamenti in vetro camera. Serramenti interni: serramenti realizzati con cassa e telaio in legno, tamponamento in pannello tamburato liscio, legno a vista verniciato. Finestre: ad una e due ante, realizzate con telaio e serramento in legno verniciato lucido color nocciola chiaro, con tamponamenti

in vero camera. Tutti i fori verso l'esterno sono difesi da tapparelle arrotolante in PVC di colore bianco. Le piane delle finestre sono realizzate in piastre di granito con trama fine colore bianco - grigio - nero - rosso.

Serramenti cantina: porta ad anta singola con cassa, telaio e tamponamento in ferro zincato; finestra a vasistas con cassa e telaio in profilato di lega metallica e vetro. Serramenti autorimessa: (interna) porta a norma uni 9723, realizzata con cassa e serramento in metallo, verniciato di colore celeste; (esterna) basculante costituito da telaio e serramento in scatolato metallico e tamponamento in lamiera zincata grecata. Serramenti e ferramenta di fattura e caratteristiche di bassa gamma.

Impianto termico: l'appartamento è dotato di impianto termico costituito da caldaia murale a gas metano di fabbricazione Beretta mod. Super Boiler, installata nel cavedio del terrazzino, dall'impianto sottotraccia, da termosifoni a parete in ogni stanza realizzati in lega metallica, privi di valvole termostatiche. L'impianto è dotato di certificato di conformità. La caldaia (pare) non funzionante. Non è esigibile il libretto dalla caldaia. L'utenza di fornitura del gas non è attiva per morosità.

Impianto idrico: L'impianto è del tipo sottotraccia. Il vano cucina ed il bagno sono dotate di adduzione di acqua calda e fredda. L'acqua è fornita dall'acquedotto. L'impianto è dotato di certificato di conformità.

Rete fognaria: La rete fognaria privata condominiale è allacciata alla rete fognaria pubblica.

Impianti elettrici: L'impianto elettrico è funzionante, con contatore alloggiato al piano terra corridoio parti comuni. La tensione è 220 volt di tipo monofase, con prese prevalentemente di tipo "L" italiana. Nell'appartamento al piano l'impianto è sottotraccia con frutti e prese sono compatibili con epoca di edificazione dell'edificio. Nell'autorimessa l'impianto è prevalentemente con canaline e scatole di derivazione fuori traccia.

L'impianto è dotato di certificato di conformità. L'utenza elettrica non è attiva per morosità. Si rilevano lievi danneggiamenti ai frutti ed alle prese.

Impianto antenna TV: presente.

Impianto Telefonico: presente predisposizione.

Impianto ascensore: non presente.

Impianto citofonico: è costituito da n. 2 posti esterni e cornetta interna all'appartamento, del tipo solo voce (no videocitofono). Gli standards delle componenti riscontrate sono compatibili con quelli dell'epoca di edificazione dell'edificio e di bassa gamma. L'impianto è dotato di certificato di conformità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
La superfici è data dalla risultanza delle superfici lorde dei vani principali, del balcone e della cantina, già considerate come incidenza sul valore a mq. L'importo assegnato è comprensivo anche del valore delle quote millesimali delle parti comuni e del giardino comune.				
		54,00		54,00

Accessori:

Appartamento posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 16,00 con cantina ed autorimessa.1

Note: Trattasi di autorimessa sita al piano terra (seminterrato) per un posto auto. L'immobile è censito al catasto dei fabbricati in comune di Paramaggiore - foglio n. 6 - particella n. 722 - sub. n. 7 - cat. C/6 - classe 9 - consistenza mq 16 - rendita €. 27,27.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Uffici del registro di Portogruaro, Ufficio tecnico di Pramaggiore, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banche dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita della provincia di Venezia. Borsino immobiliare della provincia di Venezia. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Parametro medio della zona per beni immobili residenziali in appartamento di piccole dimensioni con autorimessa in uso oscillano tra i 1.100 e i 1.200 euro per metro quadro.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa con	54,00	54,00	60.785,00	60.785,00
				60.785,00	60.785,00

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale. Si applicano detrazioni al valore ordinario per il pessimo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e delle componenti danneggiate (impianti elettrici, caldaia, tapparella soggiorno, problemi di muffa, scrostatura dei termosifoni, tinte ammalorate).

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi:

€ 12.152,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ //,00

Pag. 10
Ver. 3.0

Edicom Finance srl

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.633,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ //,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ //,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Data generazione:
23-03-201501:03:02

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Saverio Marini

Al 1

MODULARITÀ
A.11.1.197



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 852)

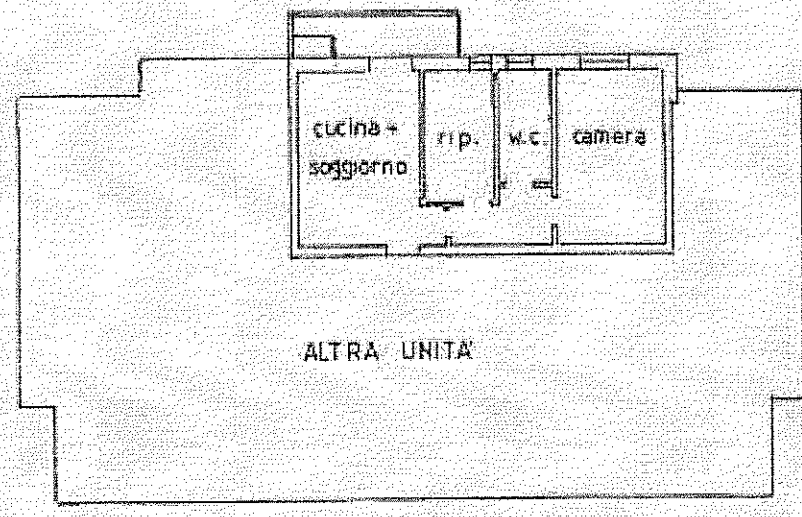
MOD. 84 (CEU)

1:200
200

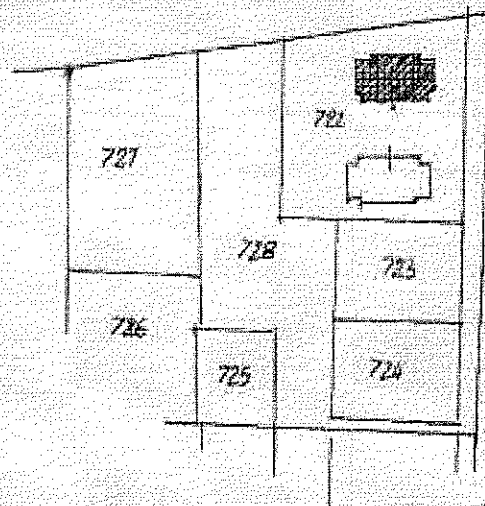
Planimetria di u.l.u. in Comune di PRAMAGGIORE via 4 NOVEMBRE CIV



PIANO TERRA
H. 2,70



PIANO SECONDO
H. 2,70



ESTRATTO DI MAPPA
FG 6 MAP 722

ORIENTAMENTO



SCALA DI: 200

Causa dei Fabbricati - Sezione di 19/01/2015 - Comune di PRAMAGGIORE (1981) - s. Foglio. 6 - Particella 721 - Subalterno. 14 - VIA DELL'ATRO-SANTA-FABBRICAZIONE T.2

Dichiarazione di N.C.
Denunce di variazione

Completata dal **GEOMETRA** [redacted]
(titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti (documenti catastali)

iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

Data presentazione: 28/06/1999 - Data: 19/01/2015 - n. T28887 - Richiedente: SCCLSS89H30G693Q

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

data Firma [redacted]

10/13/2015

App 1a

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

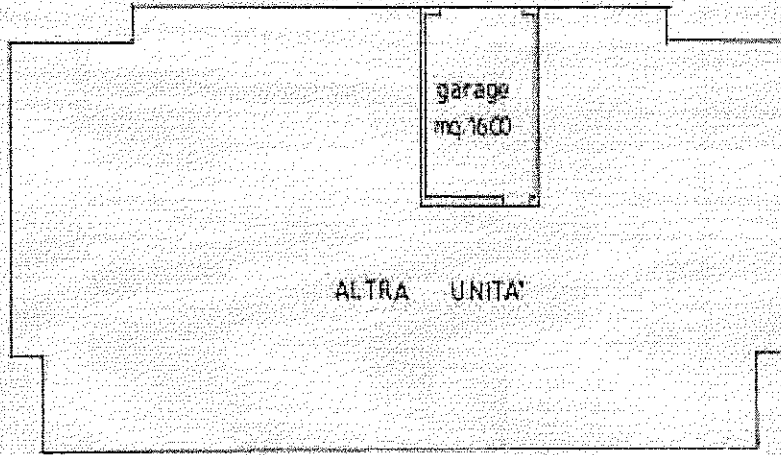


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

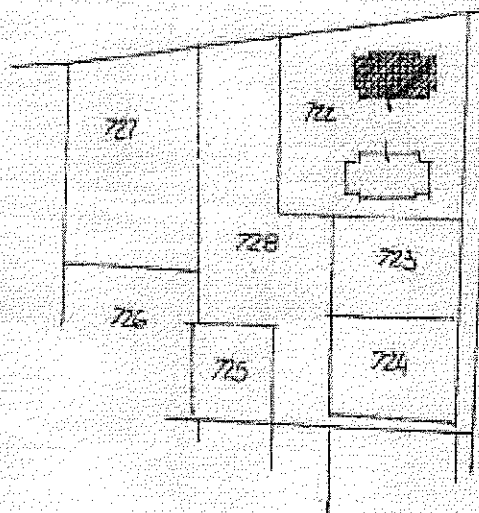
MOD. BN (CEU)



Planimetria di u.c.u. in Comune di PRAMAGGIORE via 4 NOVEMBRE CIV

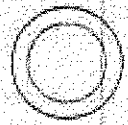


PIANO TERRA
H. 7.20



ESTRAITTO DI MAPPA
FG 6 MAP. 722

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 19/01/2015 - Comune di PRAMAGGIORE (C-081) - Foglio: 6 - Particella: 722 - Subalterno: 7
VIA 4 NOVEMBRE PRAMAGGIORE (C-081) - I.C.

100
200

Distinzione di N.C.
Denuncia di variazione
Ulteriore planimetria in atti
Identificato catastali
Data presentazione: 28/06/1999 - Data: 19/01/2015 - n. T28884 - Richiedente: SCCLSS89H30G693Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Completata dal: GEOM. [redacted]
iscritto all'albo dei GEOMETRI
VENEZIA
Data: [redacted]

RESERVATO ALL'UFFICIO
A. B. J. '99

Apr 16

MODULARIO
F. 20000 - 231



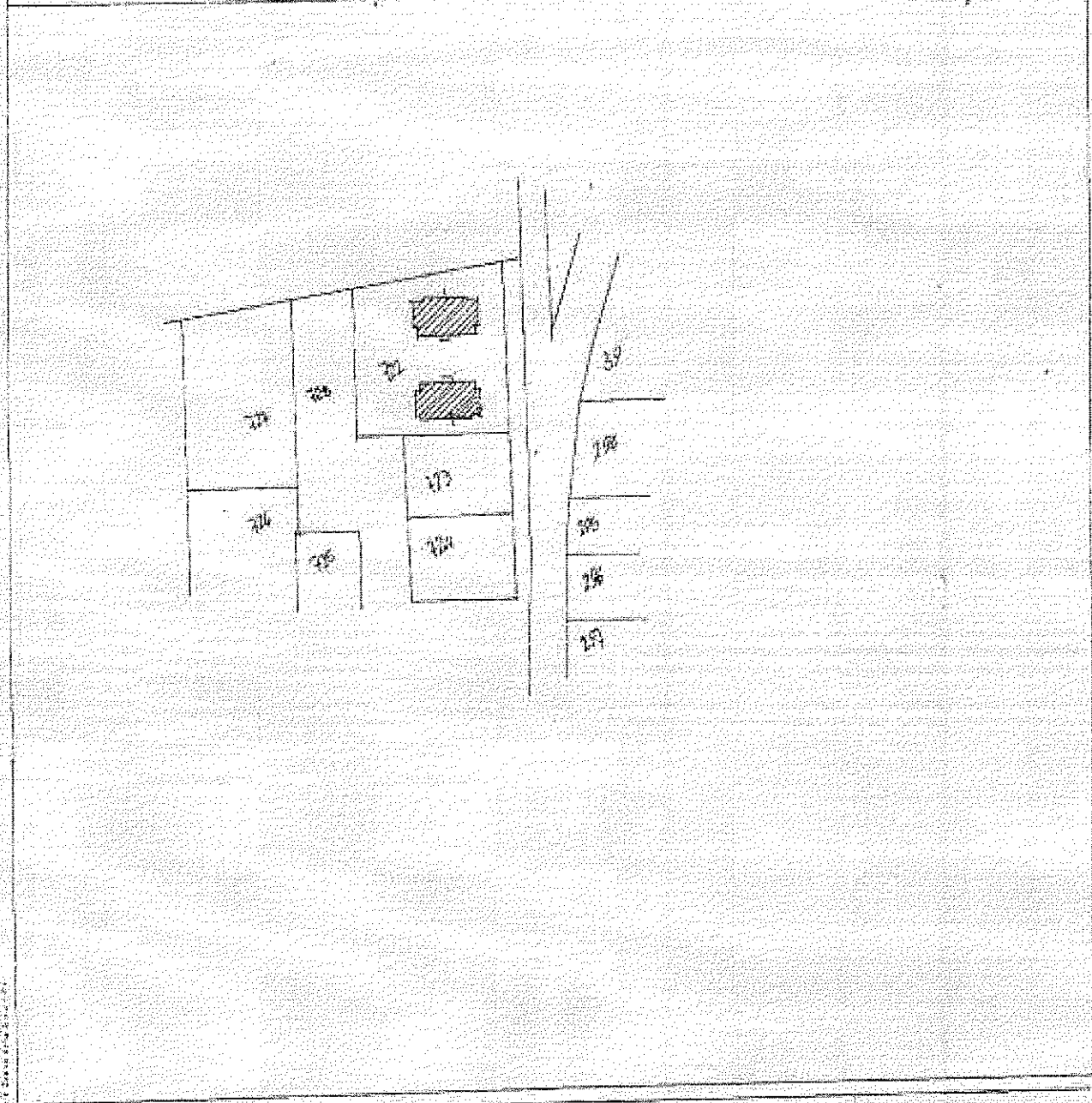
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU


Ufficio Tecnico Erariale di **VENEZIA**

ELABORATO PLANIMETRICO

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune PRAMAGGIORE	Cat. Sez.	Fog. 5	Mapp. 722
Via VIA 4 NOVEMBRE	C.E.U. Sez.	Fog. 6	Mapp. 722
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: 2000	Tab. mappa n. 5212	del 14.04.99



Catasto del Fidejucati - Situazione al 19/01/2015 - Comune di PRAMAGGIORE (7984) - < Foglio 6 - Particella 722 - Elaborato planimetrico >

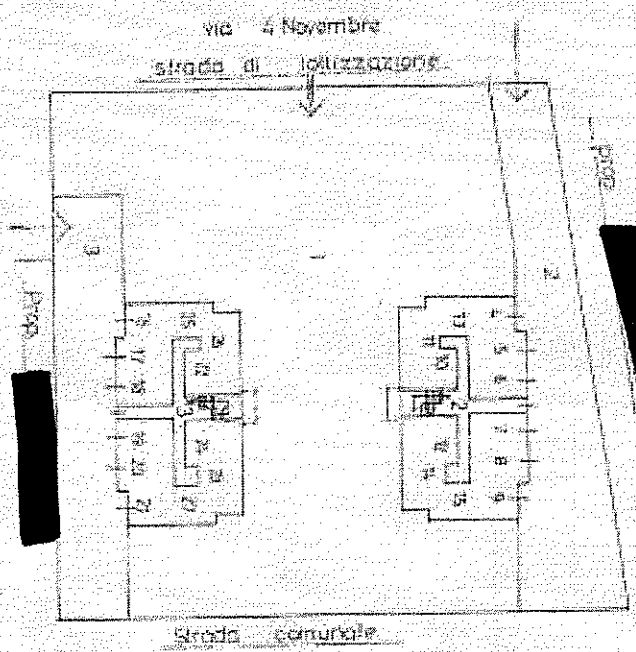
<p>riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</p> <p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Data presentazione: 28/06/1999 - Data: 19/01/2015 - n. T24925 - Richiedente: Telematico</p> <p>Totale schede: 80 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile</p> <p>Annulloato o sostituito dal mod. EP/1 procl.</p>	<p>L'operatore</p>	<p>IL TECNICO</p> 
--	--------------------	---

Ufficio Terreno e Quota al VENEZIA

1000

ELABORATO PLANIMETRICO

FRAMMENTAZIONE	6	122	522	1404,90
DIRIZIONE	DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO			
SCALA	5/100			



Adempimenti all'Ufficio Terreno Espositivo
 Pianta di progetto
 Controllata e firmata dal G. P. 2000
 Adempimento e bollatura del notaio 17/07/2000

