
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

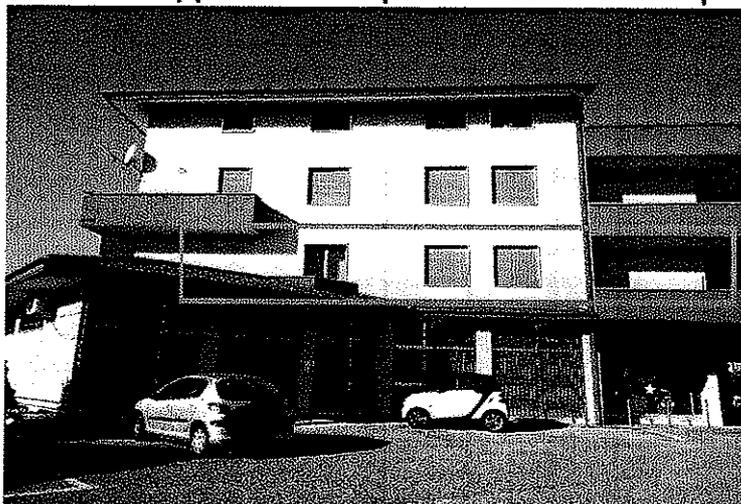
promossa da: **Cordusio Rmbs Securitisation S.r.l.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **150/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1



Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
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 Belvedere n. 27 - Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Descrizione zona: Zona residenziale a confine con aree agricole (ovest) e strada regionale n. 53 (est) in prospicienza alla parrocchia di Blessaglia

Lotto: 001 - Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] O., foglio 14, particella 136, subalterno 2, scheda catastale presente, indirizzo Via Bevedere, piano S1-T-1, comune Pramaggiore, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 111 (escl. aree scoperte), rendita € 187,47

2. Possesso

Bene: Via Belvedere n. 27 - Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Belvedere n. 27 - Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Belvedere n. 27 - Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Creditori Iscritti: Cordusio Rmbs Securitisation S.r.l.

5. Comproprietari

Beni: Via Belvedere n. 27 - Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Belvedere n. 27 - Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Belvedere n. 27 - Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Belvedere n. 27 - Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

Prezzo da libero: € 41.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Trattasi di appartamento posto al piano primo, facente parte del condominio "Marco" sito in via Belvedere nel comune di Pramaggiore (PN), fraz. Blessaglia. L'accesso è al civico 27 in posizione retrostante rispetto a via Belvedere.

E' compresa l'autorimessa al piano interrato accessibile per gli automezzi da area esterna comune e, internamente, tramite scala condominiale.



Beni in Pramaggiore (Venezia)
Località/Frazione Blessaglia
Via Belvedere n. 27

Lotto: 001 - Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

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 p. 1 con autorimessa p. S1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Blessaglia, Via Belvedere n. 27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] (all. n. 04) è indicato che l'esecutato è "coniugato in regime assimilabile alla separazione dei beni".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] O., foglio 14, particella 136, subalterno 2, scheda catastale presente, indirizzo Via Bevedere, piano S1-T-1, comune Pramaggiore, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 111 (escl. aree scoperte), rendita € 187,47

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'atto di compravendita (all. n. 04) è indicato che "alle unità immobiliari sopra descritte seguono e competono millesimi 53,82 per l'appartamento e 7,15 per il garage di comproprietà a norma di legge delle parti comuni dello stabile, ivi compresi il sedime, lo scoperto circostante il fabbricato (mappale 136), muri maestri, tetto, fondazioni, impianto di riscaldamento centrale con il relativo locale, atrio di ingresso terreno di entrata e vano scale, impianti e servizi con i relativi cavedi, ballatoio che circonda il fabbricato ai lati nord-ovest e sud, depuratore per le fognature, atrio nello scantinato (quello sito al lato sud) per la manovra di accesso ai garages, e quant'altro comune di legge. Si precisa inoltre che l'intero scoperto che circonda il fabbricato è comune a tutte indistintamente le unità del fabbricato stesso; la parte dello scoperto comune antistante i negozi è e rimane assoggettata al passaggio della clientela e dei fornitori dei negozi medesimi, ciascuno per la parte che li riguarda, con facoltà di essa clientela e di essi fornitori di sosta momentanea e strettamente necessaria di automezzi, lasciando però libero e sgombero il passaggio che dalla strada pubblica conduce ai garages siti nel retro del fabbricato, al piano scantinato. Sulla parte di scoperto comune antistante i negozi rimane interdetta la sosta degli automezzi in genere dei proprietari degli appartamenti e dei garages del fabbricato". Con successiva comunicazione, l'amministratore di condominio comunicava che i millesimi imputabili all'unità pignorata sono pari a 60,97 (all. n. 06).

Confini: Nord-ovest: altro alloggio

Nord-est: esterno

Sud-est: esterno

Sud-ovest: altro alloggi/vano scale comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del rilievo eseguito, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti:

- alcune differenze interne;
- differenza del terrazzo a servizio di una delle due camere.

Si rimanda a quanto rappresentato in all. n. 01.3.

Regolarizzabili mediante: Pratica docfa di variazione

Note: Laddove il notaio delegato alla vendita lo ritenesse necessario, si stimano in euro 600,00 le spese per la regolarizzazione catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Con riferimento al punto 14) del quesito, si considerano le difformità sopra citate non essenziali, per cui non si è provveduto all'aggiornamento della planimetria.

Rimane a discrezione del notaio delegato alla vendita, ad ogni modo, far provvedere o meno alla variazione della planimetria catastale, stante la natura delle difformità rilevate.

L'eventuale variazione catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento sito al piano primo dell'edificio condominiale denominato "Marco", via Belvedere n. 27, comune di Pramaggiore (VE), fraz. Blessaglia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: centro storico di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Appartamento ed autorimessa liberi da persone ma con all'interno della mobilia/materiale debitamente inventariato dal sostituto custode in occasione dell'accesso forzoso congiunto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Cordusio Rmbs Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data ai nn. 1655 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/05/2016 ai nn. 16491/11250; Dati desunti dal certificato notarile a firma del notaio dott. Antonio D'Urso (già agli atti).

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED], Unicredit Banca S.P.A. contro [REDACTED] derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio dott. Antonio Carlo Scalettaris in data 02/12/2004 ai nn. 95354/3588; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2004 ai nn. 46812/11020; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00; Note: Dati desunti dal certificato notarile a firma del notaio dott. Antonio D'Urso (già agli atti).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.597,54 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.597,54 €. Lo studio [redacted] amministratore del condominio "Marco" - ha comunicato che "l'importo degli oneri in capo all'unità A-2 del cond. Marco (sub. 2 e sub. 26) per gli ultimi due esercizi è di € 1.597,54. Si tratta della gestione ordinaria 2013 e 2014 in quanto la gestione ordinaria 2015 non si è tenuta" (all. n. 06).

L'amministrazione ha comunicato, altresì, che "l'impianto di riscaldamento è centralizzato ma non funzionante da diversi anni per grave morosità diffusa".

Millesimi di proprietà: Lo studio [redacted] amministratore del condominio "Marco" - ha comunicato che i millesimi di proprietà sono pari a 60,97 (all. n. 06)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Dall'androne condominiale si accede all'appartamento esecutato tramite rampa di scale, con assenza di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Epgl nr 161,18 (all. n. 11)

Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica: F

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

Avvertenze ulteriori: Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Pramaggiore è emerso che l'edificio condominiale non ha provveduto negli anni alla messa a norma dell'impianto di depurazione fognario (all. n. 09.1), nonostante i numerosi solleciti da parte dell'amministrazione comunale. Lo studio [redacted] - amministratore del condominio - sul punto ha comunicato che sono presenti le vasche di decantazione che vengono regolarmente fatte svuotare da ditta specializzata (circa una volta l'anno) (all. n. 09.2).

Dietro il radiatore (in disuso) posto sotto la finestra del soggiorno è presente un foro che dà sul terrazzo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] dal 24/12/1980 al 24/01/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Angelo Sandri, in data 24/12/1980, ai nn. 41746; trascritto a Venezia, in data 13/01/1981, ai nn. 934/788.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] dal 24/01/2000 al 02/12/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Bevilacqua, in data 24/01/2000, ai nn. 93438; trascritto a Venezia, in data 16/02/2000, ai nn. 5414/3780.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] dal 02/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Carlo Scalettaris, in data 02/12/2004, ai nn. 95353; trascritto a Venezia, in data 18/12/2004, ai nn. 46811/29179.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 69/74 (registro costruzioni) (all. n. 08)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione per lavori edili

Per lavori: costruzione di un fabbricato da adibirsi a n. 10 appartamenti ed a n. 2 negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/12/1974 al n. di prot. 3360

Abitabilità/agibilità in data 04/10/1979 al n. di prot. 69/1974

NOTE:

La pratica edilizia analizzata è comprensiva di:

comunicazione di variante del 30.05.1975 completa di elaborati grafici, nulla osta consorzio idraulico del 26.02.1975, collaudo statico a firma dell'ing. Alberto Coletti del 06.05.1979, certificato di prevenzione incendi del 25.09.1979.

In data 13.02.2017 il comune di Pramaggiore ha rilasciato il certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori (all. n. 12).

Nel fascicolo della pratica edilizia non sono stati reperiti documenti relativi alla conformità degli impianti che necessitano di una adeguamento alla vigente normativa.

Come già citato, l'edificio dispone di riscaldamento centralizzato "non funzionante da diversi anni per grave morosità diffusa".

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (all. n. 01.2):

- differenze interne;

- ampliamento del terrazzo di una delle due camere.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Pratica di sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: L'importo di euro 2.000,00 è indicativo: esso comprende la sanzione prevista dal DPR 380/2001 e le spese tecniche per la redazione della pratica.

Sarà cura e onere dell'aggiudicatario, tramite tecnico di fiducia, provvedere a definire con l'ufficio tecnico comunale la modalità e la quantificazione dettagliata degli oneri di sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 36 del 30.11.2015
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 22.1 delle Norme Tecniche Operative (NTO). Si rimanda all' <u>all. n. 05</u> .
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq

Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella di edifici circostanti
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si dichiara la conformità urbanistica nel senso che l'edificio di cui fa parte l'unità pignorata ha destinazione residenziale conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1**

Internamente l'articolazione è la seguente: ingresso, angolo cottura, soggiorno, n. 2 camere, disimpegno, bagno, wc, terrazzo con accesso da una camera, terrazza con accesso dal soggiorno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] (all. n. 04) è indicato che l'esecutato è "coniugato in regime assimilabile alla separazione dei beni".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **133,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1979 (abitabilità)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,68

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In data 02.02.2017 richiedevo all'amministratore - studio Camarda e Cicutto - notizie circa il problema riguardante l'impianto depurazione del condominio, come desunto da alcuni documenti reperiti presso l'ufficio tecnico (all. n. 09). La relativa risposta costituisce l'all. n. 09.2.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: c.a. condizioni: **da ristrutturare**

- Note: Le terrazze necessitano di un intervento ,quanto meno, di manutenzione ordinaria

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: c.a. condizioni:

informazione non disponibile

- Note: Caratteristica desunta dal certificato di collaudo statico (all. n. 08)

Solai

tipologia: **laterocemento** condizioni: **informazione non disponibile**

- Note: Caratteristica desunta dal certificato di collaudo statico (all. n. 08)

Strutture verticali	<p>materiale: c.a. condizioni: informazione non disponibile - Note: Caratteristica desunta dal certificato di collaudo statico (<u>all. n. 08</u>)</p>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse - Note: Un serramento del soggiorno presenta l'assenza del vetro di un'anta. Non è possibile sollevare la tapparella del medesimo serramento e di quello di una delle due camere per rottura della relativa cinghia</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: piastrelle in cotto condizioni: scarse - Note: Trattasi della pavimentazione dei terrazzi</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse - Note: Presenza di sbarra metallica di sicurezza</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti</p>
Scale	<p>posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti - Note: Scale condominiali</p>
Impianti:	
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: informazione non disponibile conformità: informazione non disponibile</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: informazione non disponibile condizioni: informazione non disponibile conformità: informazione non disponibile</p>
Termico	<p>tipologia: centralizzato diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: non funzionante conformità: informazione non disponibile - Note: Da quanto comunicato dall'amministratore, il riscaldamento è di tipo centralizzato. L'impianto è non "funzionante da diversi anni per grave morosità diffusa." E' stato installato uno scaldacqua elettrico nel Wc con ricavo di una condotta d'acqua a servizio del Bagno confinante. Non è stato rilevato il medesimo collegamento con le tubazioni dell'angolo cottura che si presume, pertanto, essere privo di acqua calda.</p>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza lo scrivente si è attenuto ai criteri del DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale Mq	Coeff.	Superficie equivalente Mq	Prezzo unitario €/mq
Appartamento p. 1	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00	€ 500,00
Terrazzi p. 1 (fino mq 25)	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50	€ 500,00
Terrazzi p. 1 (ulteriori mq 3)	sup lorda di pavimento	3,00	0,10	0,30	€ 500,00

112,80

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2016

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Accessori:

Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1. Autorimessa

posto al piano interrato composto da un locale - Sviluppa una superficie complessiva di 28 mq -

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 7.000

Note: Identificazione catastale dell'autorimessa:

NCEU fg 14 part 136 sub 26, cat. C/6, cl. 4, consist. mq 26, rendita cat. € 18,80, piano S1.

Superficie commerciale: mq 14

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 che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) è persistente il periodo di difficoltà di accesso al credito in una fase di deflazione del contesto nazionale che dura dagli inizi del 2016 a dimostrazione che la crisi economica non è ancora del tutto superata;
- c) l'unità presenta alcune difformità edilizie che appaiono sanabili (rappresentate in relazione e nell'allegato n. 01.2). La messa a norma delle irregolarità rilevate tramite una pratica edilizia di sanatoria o, in alternativa, il ripristino dello stato dei luoghi così come rilevato dal titolo autorizzativo sarà a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) sono presenti delle difformità catastali rispetto alla planimetria agli atti. Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere all'aggiornamento della planimetria tramite pratica docfa laddove il notaio delegato alla vendita lo ritenesse opportuno;
- e) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario. Informazioni circa la relativa spesa possono essere richieste al notaio delegato;
- f) l'edificio di cui fa parte l'alloggio risale alla fine degli anni '70: lo stato generale di conservazione appare mediocre;
- g) l'immobile è libero da persone. Sono presenti alcuni arredi debitamente inventariati dal sostituto custode in occasione dell'accesso forzoso del 26.01.2017;
- h) da quanto comunicato dall'amministratore (all. n. 06), l'esecutato è debitore nei confronti del condominio di una somma pari a euro 1.597,54 (esercizi 2013-2014);
- i) l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato ma non funzionante stante la diffusa morosità dei condomini.

L'osservatorio per il mercato immobiliare (OMI) assegna, per la zona in cui ricade l'edificio, € 1.100,00/mq e € 1.400,00/mq rispettivamente quale valore unitario minimo e massimo, per edificio in "ottimo" stato conservativo.

Alla luce della vetustà dell'edificio de quo (dichiarato abitabile in data 04.10.1979) si può detrarre la quota di 1/3 da tale valore, per cui: € 1.250,00/mq (valore medio dei valori OMI) - 33% = € 830,00/mq arr.

Alla luce dello stato conservativo dell'immobile de quo (non di certo "ottimo"), si può attribuire un'ulteriore detrazione del 20%, per cui: € 830,00/mq - 20% = € 664,00/mq.

La mancanza dell'impianto di riscaldamento, a parere dello scrivente, giustifica la riduzione di un ulteriore 25%, per cui: € 664,00/mq - 25% = € 500,00/mq arr..

Elenco fonti:

- Catasto di Venezia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
- Uffici del registro di Venezia;
- Ufficio tecnico di Pramaggiore;
- Altre fonti di informazione: Annunci in rete.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1.

Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento p. 1	105,00	€ 500,00	€ 52.500,00
Terrazzi p. 1 (fino mq 25)	7,50	€ 500,00	€ 3.750,00
Terrazzi p. 1 (ulteriori mq 3)	0,30	€ 500,00	€ 150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56.400,00
Valore corpo	€ 56.400,00
Valore accessori	€ 7.000,00
Valore complessivo intero	€ 63.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento p. 1 con autorimessa p. S1	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	112,80	€ 63.400,00	€ 63.400,00

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%)

€ 9.510,00

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:

€ 51.890,00

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

€ 52.000,00

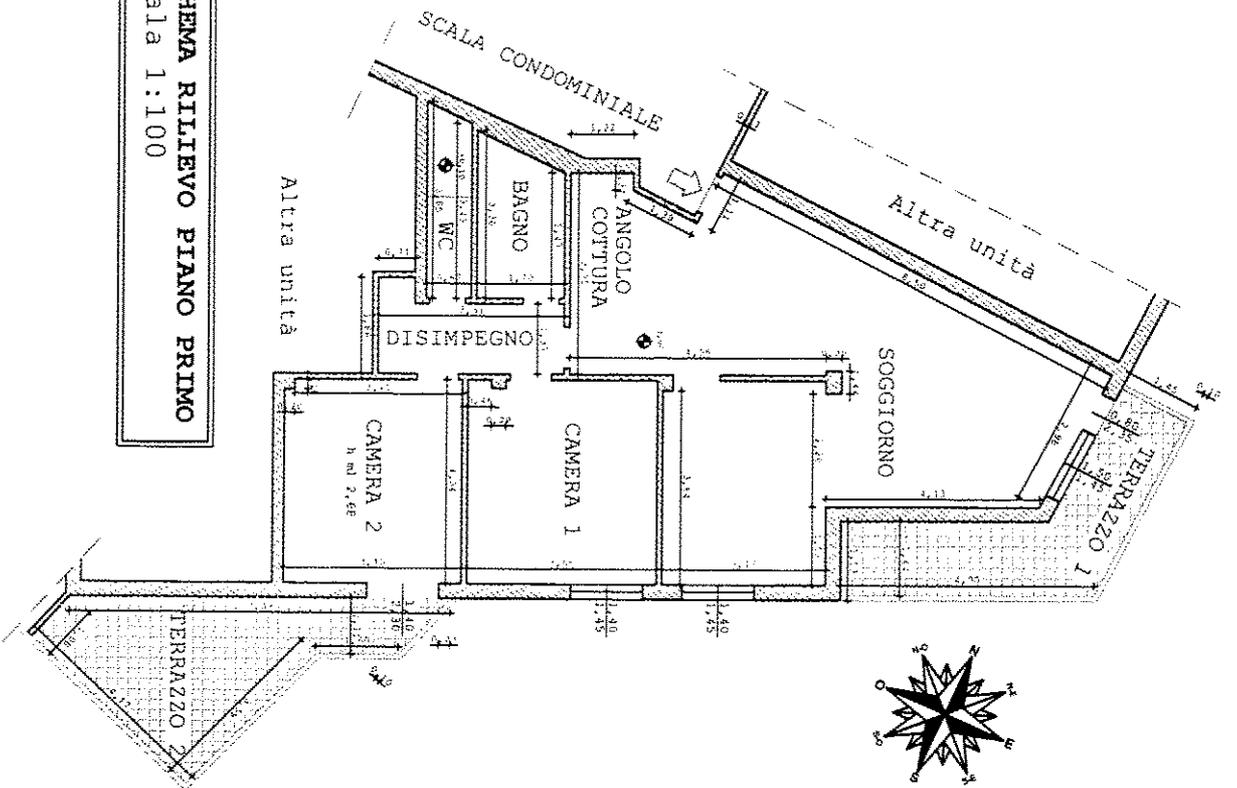
Note finali dell'esperto:L'edificio di cui fanno parte l'appartamento e l'autorimessa pignorati appare in uno stato di conservazione mediocre.

Allegati

ALLEGATO 01.1 -	Schema di rilievo
ALLEGATO 01.2 -	Schema di rilievo con indicazione delle difformità edilizie
ALLEGATO 01.3 -	Schema di rilievo con indicazione delle difformità catastali
ALLEGATO 02 -	Estratto di mappa e visure catastali
ALLEGATO 03 -	Planimetrie catastali
ALLEGATO 04 -	Atto di provenienza del 02.12.2004, rep. n. 95353
ALLEGATO 05 -	Estratto di PRGC e norme
ALLEGATO 06 -	Comunicazione amministratore con bilanci degli ultimi due esercizi disponibili
ALLEGATO 07 -	Comunicazione Agenzia delle Entrate circa l'assenza di contratti di locazione
ALLEGATO 08 -	Pratica edilizia: licenza di costruzione n. 69/74 del 31.12.1974, comunicazione di variante del 30.05.1975 completa di elaborati grafici, nulla osta consorzio idraulico del 26.02.1975, collaudo statico a firma dell'ing. Alberto Coletti del 06.05.1979, certificato di prevenzione incendi del 25.09.1979, permesso di abitabilità n. 69/1974 del 04.10.1979
ALLEGATO 09.1 -	Comunicazioni varie inerenti il problema del mancato funzionamento depurazione reflui condominiali
ALLEGATO 09.2 -	Risposta dell'amministratore in merito al problema dell'impianto di depurazione
ALLEGATO 10 -	Aggiornamento ispezione ipotecaria del 07.02.2017
ALLEGATO 11 -	Attestato di presazione energetica
ALLEGATO 12 -	Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori
ALLEGATO 13 -	Documentazione fotografica

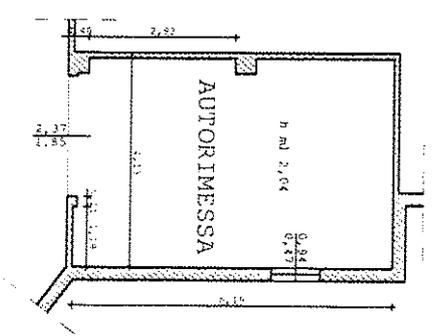
Data generazione:
13-02-2017 22:33:09

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi



SCHEMA RILIEVO PIANO PRIMO
Scala 1:100

NOTE
Le misure indicate sono state rilevate effettivamente in loco



SCHEMA RILIEVO PIANO INTERRATO
Scala 1:100

Handwritten signature of Andrea Pasi

geom. **Andrea PASI**
Via A. Benedetti n. 22 - 33130 - Pordenone (PN)
Tel. 349.0722668 - e-mail: andrea.pasi@libero.it

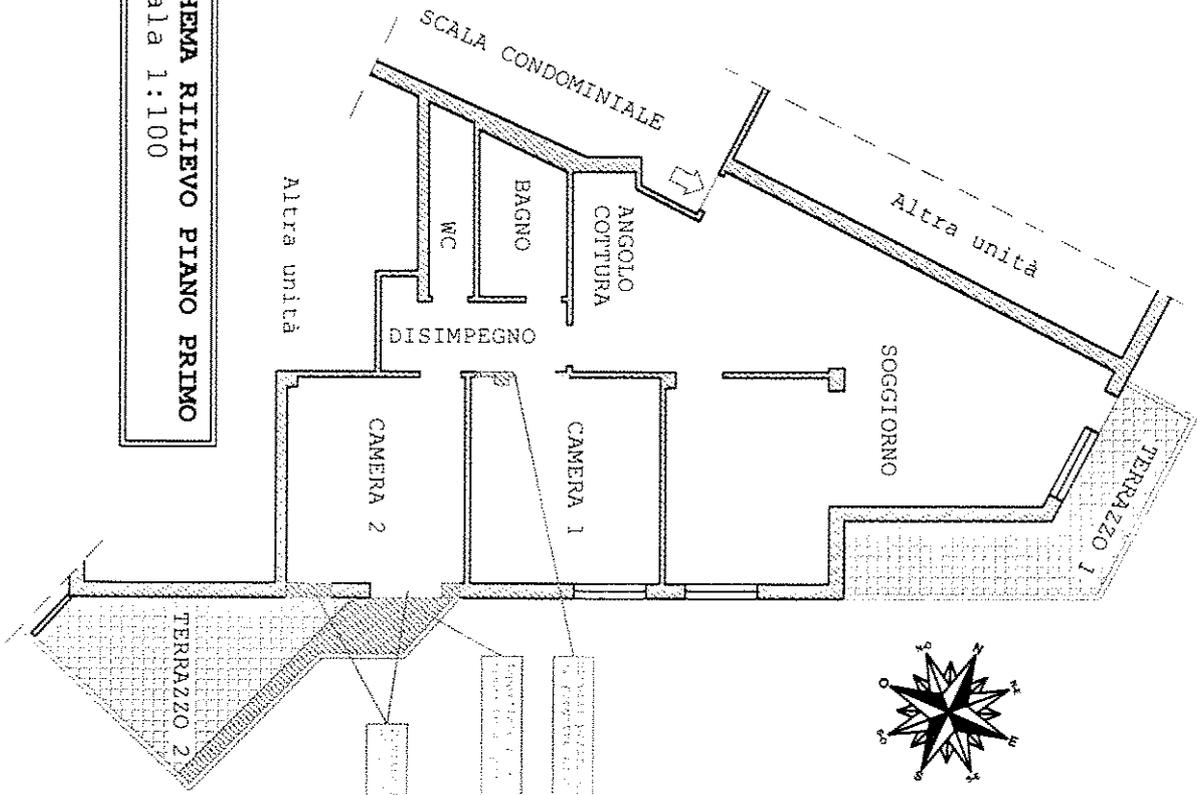
COMUNE: PRAMAGGIORE (VE), via Belvedere n. 27, piano SI-1

TRIBUNALE DI PORDENONE
Esecuzione Immobiliare n. 150/2016

ALL
01.1

SCHEMA DI RILIEVO PIANO INTERRATO (AUTORIMESSA) e PRIMO (RAPPRESENTAZIONE PRAMAGGIORE (VE) - PDR ES. 14 TARI 198 SUB 2 (DVA) E SUB 20 (CVA))
DATA: FEBBRAIO 2017

SCALA GRANTICA: 1:100



SCHEMA RILIEVO PIANO PRIMO
Scala 1:100

NOTE
Non sono state rilevate difformità edilizie nell'autorizzazione del piano interrato



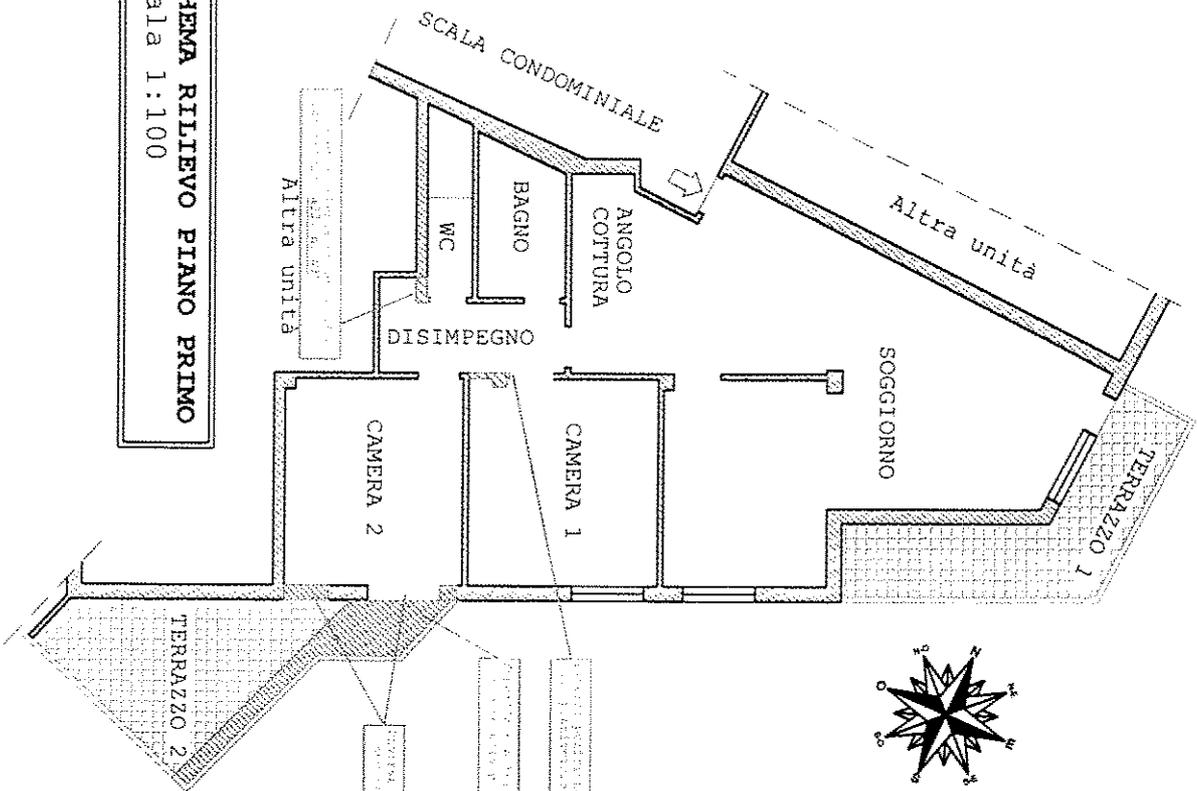
LEGENDA

	Intervento in COSTRUZIONE rispetto al progetto assentito
	Intervento in DEMOLIZIONE rispetto al progetto assentito

PROGETTO ARCHITETTONICO
E
ESECUTIVO
A CURA DEL
GEOMETRA
ANDREA PASI
C.A.P. 0122088

PRODOTTO IN UN AMBIENTE
AMBIENTAMENTE
CORRETO
E
SOSTENIBILE

 Via A. Benedetti n. 22 - 33170 - Pordenone (PN) Tel) 049.0722688 - e-mail) Pordenone2003@libero.it	
COMUNE: PRAMAGGIORE (VE), via Belvedere n. 27, piano SI-1	
TRIBUNALE DI PORDENONE Esecuzione immobiliare n. 150/2016	ALL 01.2
SCHEMA DI RILIEVO PIANO PRIMO (APPARTAMENTO) CON VERTICALE DELLA CONDOMINIALE EDILIZIA PRAMAGGIORE (VE) - SENTENZA N. 1748/17/2017 DATA: FEBBRAIO 2017	
SCALA GRAFICA: 1:100	



LEGENDA

	Intervento in COSTRUZIONE rispetto alla planimetria agli atti
	Intervento in DEMOLIZIONE rispetto alla planimetria agli atti

 GEOM. ANDREA PASI Via A. Benedetti n. 22 - 33170 - Pordenone (PN) Tel. 349.072386 - e-mail: andrea.pasi@libero.it	
COMUNE: PRAMAGGIORE (VE), via Belvedere n. 27, piano S1-1	
TRIBUNALE DI PORDENONE Esecuzione immobiliare n. 150/2016	
ALL 01.3	
SCHEMA DI RILIEVO PIANO PRIMO (APPARTENENTE) CON VENTITA' DELLA CONFORMITA' CATASTALE PRAMAGGIORE (VE) - BANDO IN 14 PART. 156 SUP. - 04/11/2016 N. 505 26 (C/24)	
DATA: FEBBRAIO 2017	SCALA GRAFICA: 1:100

NOTE

Non sono state rilevate difformità catastali nell'autorimessa del piano interrato



V. FERREZI

E. 4600

Particella: 136

Comune PRAMAGGIORE
Foglio 11
Scala originale 1:2000
Dimensione cartice: 54 000 x 378 000 metri
P. D. n. 12392/16/2016
P. C. n. 12392/16/2016

Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2016

Data: 02/12/2016 - Ora: 16.47.22
 Visura n.: T255652 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di PRAMAGGIORE (Codice: G981) Provincia di VENEZIA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PRAMAGGIORE(Codice G981) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		14	136	2			A/3	2	5,5 vani	Totale: 111 m ² Totale escluse aree scoperte**: 104 m ²	Euro 187,47	VIA BELVEDERE piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		14	136	26			C/6	4	26 m ²	Totale: 29 m ²	Euro 18,80	VIA BELVEDERE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: scheda n.g.a.f. codifica piano incoerente3075/79

Immobile 2: Annotazione: di stadio: scheda n.3091/79gaf codifica piano incoerente

Totale: vani 5,5 m² 26 Rendita: Euro 206,27

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/2004 Nota presentata con Modelli Unificati in atti del 20/12/2004 Repertorio n.: 95353 Rogante: SCALETTARIS ANTONIO CARLO Sede: NOALE Registrazione. Sede: COMPRAVENDITA (n. 29179/1/2004)			

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2016

Data: 02/12/2016 - Ora: 16.47.22

Fine

Visura n.: T255652 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** 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).

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 313



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

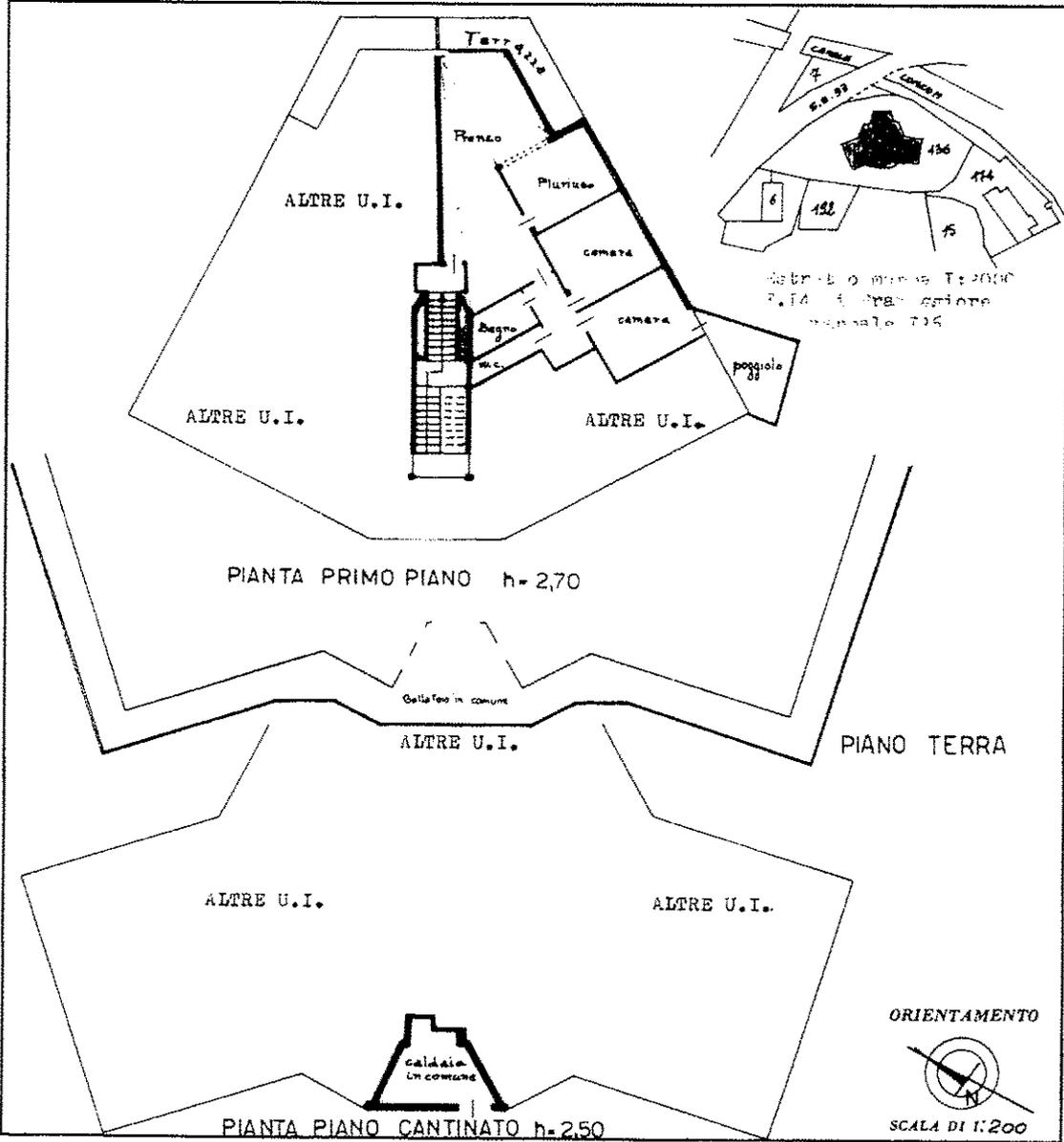
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1930, N. 482)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PRAMAGGIORE Via FRAZIONE BLESSAGLIA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	3075
	14/136/2

Compilata dal [REDACTED]
 Iscritto all'Albo degli Architetti
 della Provincia di VENEZIA
 DATA 12/6/1980
 Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2016 - Comune di PRAMAGGIORE (G981) - < Foglio: 14 - Particella: 136 - Subalterno: 2 >
VIA BELVEDERE piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
T. - Cat. S. T. - 218



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

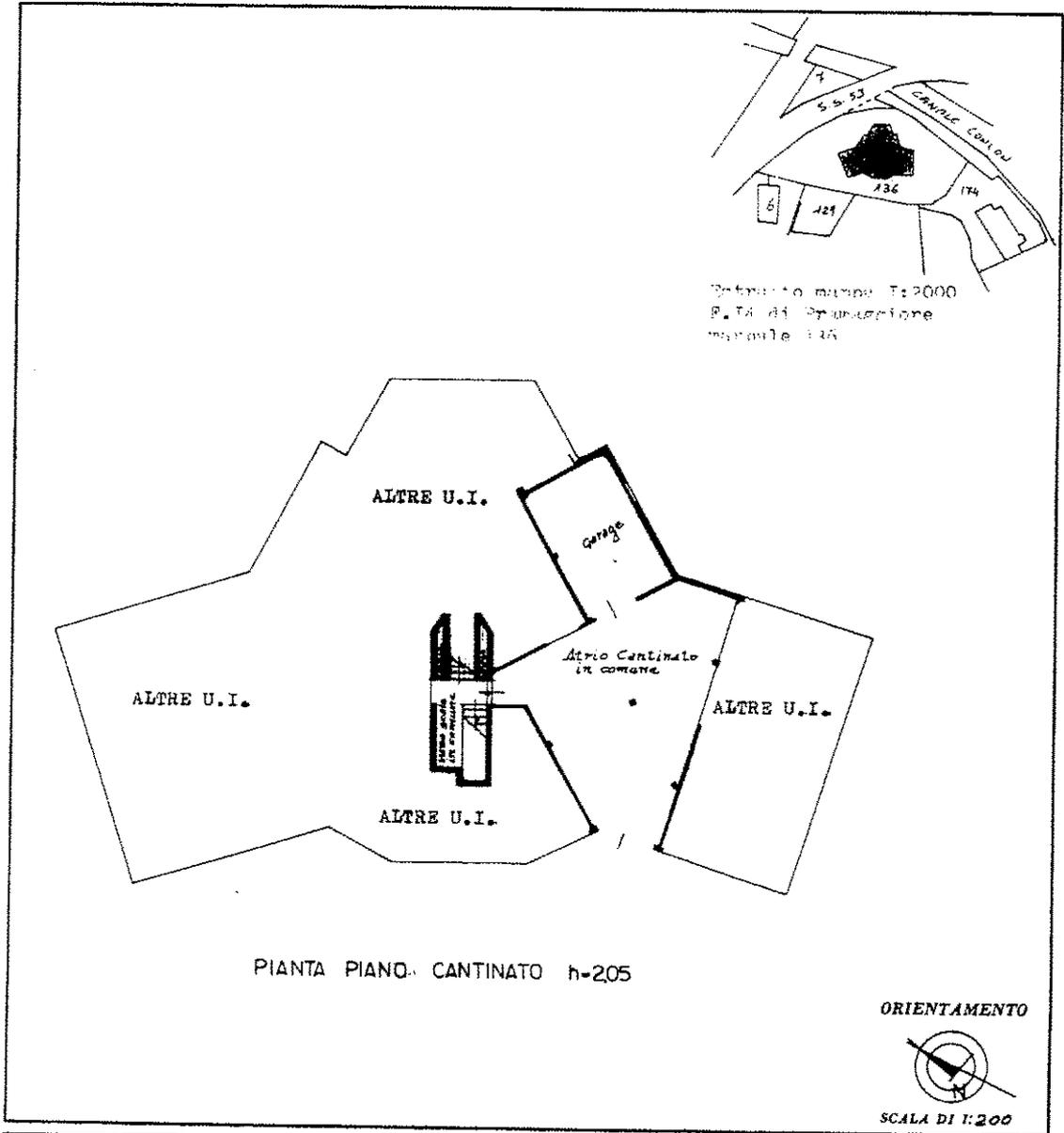
Lire
15

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 545)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PRAMAGGIORE 1/4 FRAZIONE BLESSAGLIA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	3091
	14/136/26

Compilata da [REDACTED]
(Firma, nome e cognome dell'architetto)

Iscritto all'Albo de' Gli Architetti
della Provincia di VENEZIA

DATA 12/6/1979

Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2016 - Comune di PRAMAGGIORE (G981) - < Foglio: 14 - Particella: 136 - Subalterno: 26 >
Via BELVEDERE piano: S1: