

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **83/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2024 ore 15:15

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento piano 2°



Esperto alla stima: **Geom. Andrea Pasi**

Codice fiscale: PSANDR78S23I904N

Partita IVA: 01456990934

Studio in: Via XXIV Maggio 9/5 - 33072 Casarsa della
Delizia

Telefono: 3490722686

Email: pandrea2003@libero.it

Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Venezia n. 15 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: Zona residenziale. Il condominio di cui fa parte l'alloggio è posto a circa 450 metri dalla spiaggia di Porto Santa Margherita

Lotto: 001 - Appartamento piano 2°

Corpo: Appartamento piano 2°

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

foglio 40, particella 1413, subalterno 16, scheda catastale presente, indirizzo Corso Venezia n. 13-15, piano 2, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie 48, rendita € euro 316,33

2. Possesso

Bene: Corso Venezia n. 15 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano 2°

Corpo: Appartamento piano 2°

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Venezia n. 15 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano 2°

Corpo: Appartamento piano 2°

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Venezia n. 15 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano 2°

Corpo: Appartamento piano 2°

Creditori Iscritti:

, VENETO BANCA HOLDING S.C.P.A.,
INTESA SAN PAOLO S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Corso Venezia n. 15 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano 2°

Corpo: Appartamento piano 2°

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Corso Venezia n. 15 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano 2°

Corpo: Appartamento piano 2°

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Venezia n. 15 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano 2°

Corpo: Appartamento piano 2°

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Corso Venezia n. 15 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano 2°

Prezzo da libero: al netto di adeguamenti e correzioni € 99.864,00

Prezzo da occupato: -

Premessa

Trattasi di unità abitativa facente parte di un condominio a carattere prettamente residenziale (abitazioni per villeggiatura estiva), sito in corso Venezia n. 15, Caorle (loc. Porto Santa Margherita).

All'alloggio è assegnato un posto auto scoperto ricavato sull'area esterna comune.

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Porto Santa Margherita**
Corso Venezia n. 15

Lotto: 001 - Appartamento piano 2°

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 piano 2°.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Porto Santa Margherita, Corso Venezia n. 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 40,
particella 1413, subalterno 16, scheda catastale presente, indirizzo Corso Venezia n. 13-15,
piano 2, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie 48, rendita €
euro 316,33

Derivante da: impianto meccanografico del 30.06.1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dall'atto notarile è stato desunto quanto segue: "A questa unità immobiliare competono millesimi 15 (quindici) relativi alla tabella 1; millesimi 15,80 (quindici virgola ottanta) relativi alla tabella 2 e millesimi 13,10 (tredici virgola dieci) relativi alla tabella 3; compete inoltre alla stessa, l'utilizzazione esclusiva di un posto auto, contraddistinto dal n.13 nella planimetria allegata sub C) all'atto in data 27 ottobre 1976 rep.n. 26049 del Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Dona' di Piave , ivi registrato il 15 novembre 1976 al n. 2514 e trascritto a Venezia il 17 novembre 1976 ai nn. 16138/13214."

Confini: - da nord e verso est con corridoio condominiale, appartamento interno n.14, distacco su scoperto condominiale e appartamento interno n. 12.

Note: I dati catastali sono stati estratti dalla visura agli atti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: a seguito del rilievo eseguito, si dichiara l'assenza di sostanziali difformità della planimetria catastale agli atti.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità abitativa facente parte di un condominio a carattere prettamente residenziale (abitazioni per villeggiatura estiva), sito in corso Venezia n. 15, Caorle (loc. Porto Santa Margherita). All'alloggio è assegnato un posto auto scoperto ricavato sull'area esterna comune. La zona è esidenziale ed il condominio di cui fa parte l'alloggio è posto a circa 450 metri dalla spiaggia di Porto Santa Margherita.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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: centro storico di Caorle (5 km ca).

Attrazioni paesaggistiche: spiaggia di Porto Santa Margherita, di Caorle e di Eraclea.

Attrazioni storiche: centro storico di Caorle (5 km ca).

Principali collegamenti pubblici: Linea urbana ATVO 50 metri ca

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: A seguito di istanza presentata presso l'agenzia delle entrate, ufficio provinciale di Treviso, lo scrivente ha acquisito il contratto di comodato a favore di terzo soggetto. Tale contratto risulta essere concluso in data 30.11.2020 (**all. n. 04**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ORGANA SPV S.R.L. contro _____ ; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 09/05/2023 ai nn. 1030 iscritto/trascritto a Venezia in data 07/06/2023 ai nn. 19170/14438.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ORGANA SPV S.R.L. contro _____ ; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 12/09/2022 ai nn. 2072 iscritto/trascritto a Venezia in data 04/11/2022 ai nn. 40464/28693; Dati desunti dalla relazione notarile agli atti a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di VENETO BANCA HOLDING S.C.P.A. contro _____
Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di ufficiale giudiziario di Venezia in data 05/11/2007 ai nn. 822/2007 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/08/2008 ai nn. 2451/1496; Dalla relazione notarile agli atti a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando, il debitore della presente formalità pregiudizievole è la sig.ra _____
Dati desunti dalla relazione notarile agli atti a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro _____
A rogito di Barone Graziella in data 17/05/2007 ai nn. 48651/8175; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/05/2007 ai nn. 20605/5186; Importo ipoteca: € 193.500,00; Importo capitale: € 129.000,00; Note: Dati desunti dalla relazione notarile agli atti a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ A contro _____
Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di ufficiale giudiziario di Portogruaro in data 02/02/2007 ai nn. 57 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/02/2007 ai nn. 8021/4786; Dalla relazione notarile agli atti a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando, il debitore della presente formalità pregiudizievole è la sig.ra _____
Dati desunti dalla relazione notarile agli atti a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano 2°

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 547,13.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: euro 5.239,03. Le spese condominiali scadute e insolute alla data del 31.12.2023 sono pari a € 5.239,03 (€ 3.819,55 residuo a debito al 31.12.2023 risultante dal consuntivo di spesa approvato dall'Assemblea Ordinaria del 17.06.2023 + € 547,13 spese condominiali calcolare in base al preventivo approvato dall'Assemblea del 17.06.2023 + € 872,35 spese legali e tassa di registro per decreto ingiuntivo n. 726/2023 emesso dal Giudice di Pace di Pordenone). Quanto sopra è stato comunicato dall'amministratore di condominio (**all. n. 08**).

Millesimi di proprietà: 15

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'epoca di realizzazione dell'edificio è antecedente all'entrata in vigore della normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Epgl = 227,08 kWh/mq a, classe energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: (**all. n. 09**)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: l'immobile ricade all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia ai sensi dell'art. 142 primo comma lettera a) del D.Lgs. 42/2004.

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 17/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dr.ssa Graziella Barone, in data 26/02/2001, ai nn. 30089; trascritto a Venezia, in data 22/03/2001, ai nn. 8272/5658.

Note: Dalla relazione notarile agli atti a firma del notaio dr.ssa Laura Rolando si desume che i venditori erano:

Titolare/Proprietario:

dal 17/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dr.ssa Graziella Barone, in data 17/05/2007, ai nn. 48650/8174; trascritto a Venezia, in data 18/05/2007, ai nn. 20604/11741.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prat. n. 323/73 (**all. n. 05.1**)

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/12/1973 al n. di prot. 323/73

Numero pratica: prat. n. 323/73 (**all. n. 05.2**)

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 25/11/1976 al n. di prot. 323/73

NOTE: La pratica di abitabilità è corredata, tra gli altri, dai seguenti documenti: - certificato di collaudo statico a firma dell

Numero pratica: 224/01 (**all. n. 05.3**)

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività in sanatoria

Per lavori: esecuzione di cancellate

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/07/2001 al n. di prot. 224/01

NOTE: DIA in sanatoria riguardanti spazi comuni del condominio.

Numero pratica: 53908 (**all. n. 05.4**)

Intestazione:

Tipo pratica: Attività edilizia libera

Per lavori: Manutenzione parcheggi a est a ovest del fabbricato con demolizione pavimentazione e rifacimento

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 09/12/2005 al n. di prot. 53908

NOTE: Intervento riguardante gli spazi comuni del condominio.

Numero pratica: 27716 (**all. n. 05.5**)

Intestazione:

Tipo pratica: Attività edilizia libera

Per lavori: Manutenzione parcheggi a est a ovest del fabbricato con demolizione pavimentazione e rifacimento

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/06/2006 al n. di prot. 27716

NOTE: Intervento riguardante gli spazi comuni del condominio. La pratica è comprensiva dell'autorizzazione n. 1690 del 27.12.2006 ex art. 159 d.Lgs. 42/2004 (protezione delle bellezze naturali).

Numero pratica: 6356/A (**all. n. 05.6**)

Intestazione:

Tipo pratica: Attività edilizia libera

Per lavori: Opere esterne di manutenzione facciata

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 08/02/2018 al n. di prot. 6356/A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del raffronto tra il rilievo eseguito (**all. n. 01**) e gli elaborati grafici assentiti di cui al nulla osta del 10.12.1973 (**all. n. 05.1**), si sono rilevate le seguenti difformità edilizie:

- modifiche delle forometrie interne con spostamento dell'ingresso;
- modifiche delle forometrie esterne;
- modifiche della disposizione interna.

In sostanza, le unità abitative risultano traslate rispetto a quanto rappresentato nel progetto del 1973. Il sottoscritto ritiene molto verosimilmente che tali modifiche risalgano all'epoca di edificazione dell'edificio, quindi PRIMA dell'apposizione del vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004. Nonostante ciò, a seguito di consulto con i tecnici dell'ufficio comunale preposto, rimane necessario il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte del Comune di Caorle.

Regolarizzabili mediante: presentazione di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001

Istanza dell'autorizzazione paesaggistica da parte del Comune di Caorle: stima competenze

tecniche: € 2.500,00

Presentazione sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001: stima competenze tecniche: € 2.500,00

Presentazione sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001: oneri di sanatoria: € 516,00

Oneri Totali: **€ 5.516,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Sarà onere dell'aggiudicatario, per tramite di un suo tecnico di fiducia, relazionarsi con l'ufficio tecnico comunale per la determinazione degli esatti importi da versare ai fini della sanatoria, in quanto non rientra nell'incarico ricevuto il provvedere ad un'apposita istanza/pratica edilizia/parere preliminare relativi agli abusi rilevati, unici atti per cui il comune sarebbe tenuto a dare puntuale riscontro in merito ai costi della sanatoria stessa.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante normativa – Variante PI approvata con DCC n. 52/2015
Zona omogenea:	B1, sottozona 004
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 11-13 della NTA (all. n. 07)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	vincoli e servitù
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	nell'atto di compravendita (all. n. 03) è indicato quanto segue: "vincoli e servitù derivanti dal piano di lottizzazione citato nell'atto in data 10 agosto 1973 rep.n. 26671 Notaio Saccardo trascritto il 30 agosto 1973 ai nn. 15311/12490 (in particolare le aree oggetto di detta lottizzazione si potranno attraversare con condutture aeree sotterranee, cavi, pozzi, cisterne e simili a distanza inferiore a quella prevista del C.C.)".
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:	non superiore a 0,80 mq/mq (all. n. 07)
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	ml 14,00
Volume massimo ammesso:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Dal condronto grafico dell'estratto di mappa catastale con quello di PRGC, risulta che la particella 1413, di cui fa parte l'unità oggetto di valutazione, RICADE per la maggior parte all'interno della fascia di rispetto dei 300 metri dalla linea di battaglia ai sensi dell'art. 142 primo comma lettera a) del D.Lgs. 42/2004.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento piano 2°**

Trattasi di unità abitativa facente parte del condominio "Soggiorno Adriatico A" a carattere prettamente residenziale (abitazioni per villeggiatura estiva), sito in corso Venezia n. 15, Caorle (loc. Porto Santa Margherita). All'alloggio è assegnato un posto auto scoperto ricavato sull'area esterna comune.

L'alloggio è posto al piano secondo raggiungibile tramite scale e/o ascensori comuni.

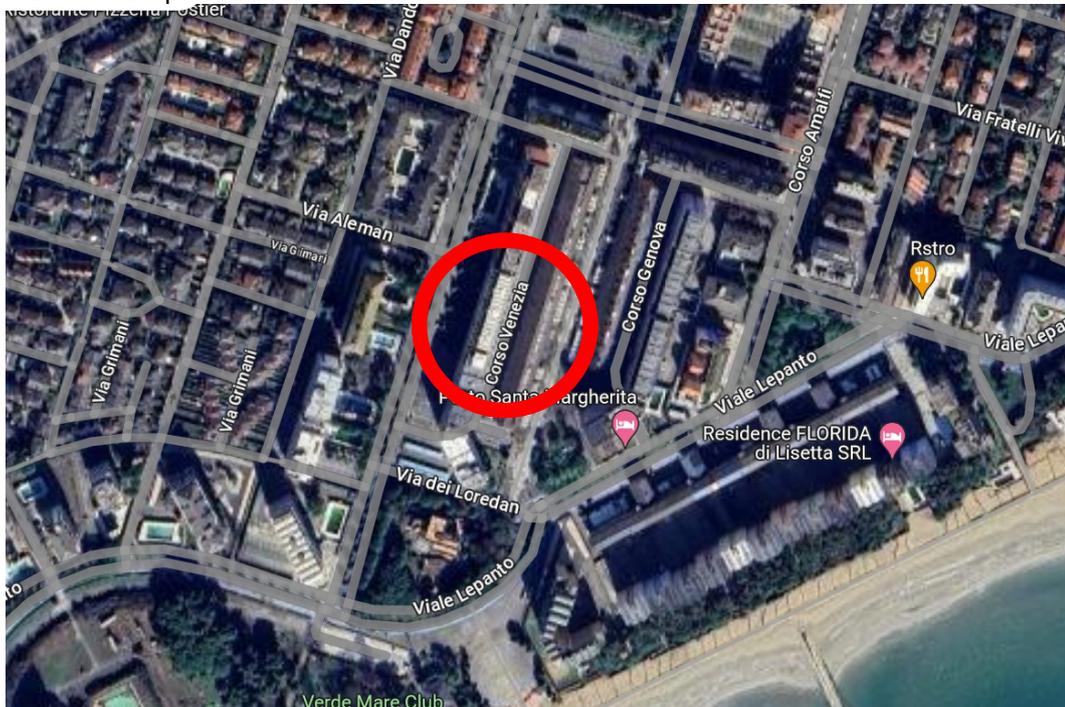
Articolazione interna: ingresso, cucina-soggiorno, camera, bagno, ripostiglio e ampia terrazza coperta.

Compete all'alloggio de quo l'utilizzo esclusivo del posto auto scoperto contraddistinto dal n. 13, posto nell'area esterna comune in prospicienza di corso Venezia.

L'altezza interna utile rilevata è pari a ml 2,78 (ml 2,80 nella terrazza).

Caratteristiche di finitura:

- portoncino di ingresso e porte interne in legno tamburato;
- pavimentazioni e rivestimenti delle pareti in piastrelle ceramiche;
- divisori interni in laterizio intonacato al civile;
- serramenti esterni (n. 2 porte finestre) in legno e vetro semplice con persiane avvolgibili in PVC;
- impianto elettrico ed idrico sotto traccia;
- presenza di boiler per acqua calda sanitaria;
- presenza di pompa di calore (la sig.ra - incaricata a presenziare al sopralluogo dall'esecutata - comunicava che tale impianto non era funzionante);
- presenza di tende parasole nel terrazzo.



Veduta satellitare (fonte: google.maps)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1° titolo edilizio del 10.12.1973. Abitabilità del 25.11.1976.

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78 rilevati

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risale alla metà degli anni '70 del secolo scorso. Lo stato

di conservazione e manutenzione appare sufficiente per l'epoca della costruzione. In base a quanto reperito presso l'ufficio tecnico comunale in sede di accesso agli atti, nel 2018 è stato eseguito un intervento di manutenzione riguardante il risanamento delle opere in CA. e la ritinteggiatura delle facciate.

Le parti comuni visionate in sede di sopralluogo apparivano in uno stato discreto. L'alloggio si presentava in uno stato ordinario di manutenzione, senza alcuna criticità apparente.

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	Prezzo unitario
Alloggio piano secondo	superf. esterna lorda	44,00	1,00	44,00	€ 2.700,00
Terrazzo piano secondo	superf. esterna lorda	14,00	0,30	4,20	€ 2.700,00
		58,00		48,20	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2023

Zona: Zona balneare

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.500,00

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 la partecipazione di potenziali acquirenti;
- b) l'unità presenta delle difformità edilizie 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 nei primi anni 70: lo stato generale di conservazione appare discreto;
- e) l'immobile è libero: trattasi di abitazione utilizza per vacanze estive (il contratto di comodato reperito risulta contrattualmente concluso in data 30.11.2020);
- f) l'impianto di riscaldamento è assente, con presenza di boiler elettrico per l'acqua calda;
- g) è presente l'ascensore condominiale;
- h) la spiaggia è posta a poche centinaia di metri;
- i) la presenza del posto auto esclusivo contribuisce ad incrementare sensibilmente l'appetibilità dell'appartamento, alla luce della nota carenza di parcheggio nei mesi estivi.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Treviso;

Ufficio tecnico di Caorle.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento piano 2°. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130.140,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano secondo	44,00	€ 2.700,00	€ 118.800,00
Terrazzo piano secondo	4,20	€ 2.700,00	€ 11.340,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 130.140,00
Valore Corpo	€ 130.140,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 130.140,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 130.140,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano 2°	Abitazione di tipo civile [A2]	48,20	€ 130.140,00	€ 130.140,00

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%)	€ 19.521,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.239,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.516,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 99.864,00
---	--------------------

Allegati

ALLEGATO N. 00 - Documentazione fotografica

ALLEGATO N. 01 - Schema di rilievo

ALLEGATO N. 02 - Estratto di mappa, visura e planimetria catastale

ALLEGATO N. 03 - Atto di compravendita del 17.05.2007, rep. n. 48650/8174, notaio Graziella Barone

ALLEGATO N. 04 - Contratto di comodato del 05.12.2016

ALLEGATO N. 05 - Pratiche edilizie:

- nulla osta prat n. 323/73 del 10.12.1973 (**all. n. 05.1**);
- abitabilità prat. n. 323/73 del 25.11.1976 (**all. n. 05.2**);
- DIA n. 224/01 del 10.07.2001 (**all. n. 05.3**);
- attività edilizia libera prot. n. 53908 del 09.12.2005 (**all. n. 05.4**);
- attività edilizia libera prot. n. 27716 del 24.06.2006 (**all. n. 05.5**);
- CILA prot. n. 6356 del 19.02.2018 (**all. n. 05.6**)

ALLEGATO N. 06 - Certificato provvedimenti sanzionatori

ALLEGATO N. 07 - Estratto PRGC + NTA

ALLEGATO N. 08 - Pendenze condominiali

ALLEGATO N. 09 - Attestato di prestazione energetica (APE)

ALLEGATO N. 10 - Verbale di accesso

ALLEGATO N. 11 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 18.04.2024

Data generazione:

18-04-2024 11:04:52

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi