

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **88/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-02-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Abitazione a schiera con scoperto esclusivo



Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S231904N
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 Vittorio Emanuele Marzotto n. 61 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025
Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 001 - Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Corpo: Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, foglio 11, particella 798, subalterno 3, scheda catastale presente, indirizzo via V.E. Marzotto, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 109 mq, rendita € 310,91

2. Possesso

Bene: Via Vittorio Emanuele Marzotto n. 61 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Corpo: Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vittorio Emanuele Marzotto n. 61 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Corpo: Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vittorio Emanuele Marzotto n. 61 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Corpo: Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Vittorio Emanuele Marzotto n. 61 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Corpo: Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Regime Patrimoniale: comunione dei beni Comproprietari [REDACTED]

6. Misure Penali

Bene: Via Vittorio Emanuele Marzotto n. 61 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Corpo: Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vittorio Emanuele Marzotto n. 61 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Corpo: Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vittorio Emanuele Marzotto n. 61 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Prezzo da libero: € 40.033,37 (quota di proprietà di 1/2)

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Trattasi di villetta a schiera disposta su due piani fuori terra comprensiva di area scoperta esclusiva.

Beni in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)
Località/Frazione
Via Vittorio Emanuele Marzotto n. 61

Lotto: 001 - Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

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: Abitazione a schiera con scoperto esclusivo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittorio Emanuele Marzotto n. 61

Quota e tipologia del diritto

1/2 d [redacted] - Piena proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale: comunione dei beni -

Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata s [redacted] Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di Fossalta di Portogruaro (all. n. 07), risulta il regime di comunione legale dei beni (nessuna annotazione). L'esecutata ha acquistato l'immobile oggetto di stima nel 1986 in regime di comunione legale dei beni con il precedente coniuge. A seguito della cessazione degli effetti civili di detto matrimonio con sentenza n. 1867/2012 del tribunale di Venezia, deve intendersi sciolta la comunione legale dei beni e la proprietà del bene pignorato deve intendersi in regime di comunione ordinaria, con quota di proprietà in capo all'esecutata pari a 1/2.

Eventuali comproprietari:

Cicuto Luciano - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati (all. n. 02):

Intestazione [redacted] Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

[redacted] Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni,

foglio 11, particella 798, subalterno 3, scheda catastale presente, indirizzo via V.E. Marzotto, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 109 mq, rendita € 310,91

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

Confini: Est e ovest: abitazioni di terzi

Nord: passaggio carrabile comune

Sud: passaggio promiscuo pedonale

Note: Totale superficie escluse aree scoperte: mq 105 (da visura)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla planimetria agli atti, si segnalano le seguenti difformità:

- differenze di disposizione interna zona centrale termica;

- finestra e portafinestra della camera al piano primo invertite di posizione.

Si rimanda all'elaborato grafico ove sono state evidenziate tali difformità (all. n. 01.3)

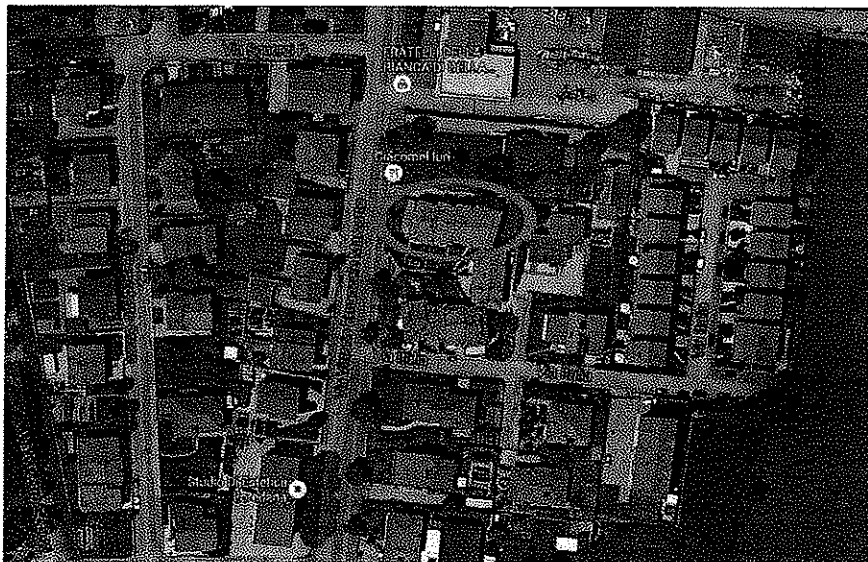
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Con riferimento al punto 14) del quesito, si considerano le difformità sopra citate non essenziali, per cui non si è provveduto all'aggiornamento della planimetria. Rimane a discrezione del notaio rogante, comunque, far provvedere o meno alla variazione della planimetria catastale, stante la natura delle difformità rilevate.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di villetta a schiera (non di testa) disposta su due piani fuori terra (T-1) comprensivo di autorimessa e scoperto esclusivo.

Posto in via Vittorio Emanuele Marzotto al civico 61, l'immobile fa parte di un complesso residenziale denominato [REDACTED] di complessive 10 villette a schiera edificate tra la fine degli anni '70 e i primi anni '80, a circa un chilometro dal centro del paese (fonte Google Maps: <https://goo.gl/maps/9qmuL5PbpkT2>). La zona è residenziale.

A sud - a circa 250 metri - corre la linea ferroviaria Portogruaro – Trieste.



Vista satellitare

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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 (8 km circa).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'alloggio era libero da persone e cose (risulta mancante anche il lavabo del bagno al piano primo), con utenze staccate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore [REDACTED] (compr. non eseguito); A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 01/03/2016 ai nn. 748/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 13/04/2016 ai nn. 11094/7591.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - I locali del piano terra dell'alloggio sono raggiungibili da persona su sedia a ruote tramite vialetto pedonale sul fronte principale. Al piano terra non è presente il servizio igienico.

L'edificio è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della legge n. 13/1989.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile redarre l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto la caldaia è priva del relativo libretto. L'esecutata non è disponibile a provvedere alla redazione del nuovo libretto di caldaia.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla redazione dell'APE prima del rogito notarile, comunque a seguito della redazione del nuovo libretto di caldaia da parte di tecnico abilitato con registrazione dello stesso entro il sistema CIRCE (catasto energetico regionale).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (soggetto esecutato)

[REDACTED] (soggetto non esecutato) **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita [REDACTED] data 02/08/1996, ai nn. 13380/4397; registrato a Portogruaro, in data 08/08/1996, ai nn. 322/2V; trascritto a Venezia, in data 08/08/1996, ai nn. 18935/13104 (all. n. 04).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 38 (all. n. 05)

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: eseguire un complesso edilizio di fabbricati a schiera comprendente n. 10 alloggi residenziali comprendente complessivamente n. 50 vani utili, n. 40 accessori, 10 altra destinazione, sup. cop. Mq 631, volume v/p f.t. mc 3594

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/06/1979 al n. di prot. 4752

Abitabilità/agibilità in data 11/03/1981 al n. di prot. 4305

NOTE: In data 15.11.2016 il comune di Fossalta di Portogruaro ha rilasciato il certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori (all. n. 06).

Nel fascicolo della pratica edilizia non sono stati reperiti documenti relativi alla conformità degli impianti.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto assentito si rileva:

- assenza pilastro sul fronte ingresso al piano terra ed assenza del relativo portico a copertura del portoncino di ingresso;
- presenza del terrazzo piano primo sopra il portico non realizzato a protezione dell'ingresso con conseguente aumento della superficie a terrazzo;
- differenza forma del terrazzo lato sud (lato ingresso);
- alcune differenze di disposizione interna;
- differenza nel posizionamento del basculante di ingresso all'autorimessa;
- assenza della canna fumaria sul lato nord (lato autorimessa);
- alcune differenze relative alle forometrie esterne. Si rileva che la finestra del soggiorno ha dimensioni rilevate pari a cm 150x140: ne consegue che la superficie illuminante per tale stanza non raggiunge la quota di minima di 1/8 della superficie calpestabile. Di tale aspetto si dovrà tenere conto nella redazione della sanatoria.

Si rimanda all'elaborato grafico all. n. 01.2.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Pratica edilizia in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: L'importo di 3.000 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 modalità e dettagliati oneri di sanatoria.

Al fine della verifica della conformità edilizia si è allegata anche la pianta del piano primo "specchiata" rispetto alla pianta tipo allegata alla pratica edilizia all. n. 05.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica (all. n. 08)****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	DCC n. 49 del 22.12.2014
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	art. 22 - ZTO B Parte del territorio totalmente o parzialmente edificate
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:	mc/mq 2,00
Rapporto di copertura:	non superiore al 30%
Altezza massima ammessa:	m 9,00
Altro:	Trattasi di alloggio facente parte di un complesso per il quale è già stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 11.03.1981 per cui non è stata verificata la residua potenzialità edificatoria
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 Abitazione a schiera con scoperto esclusivo

Trattasi di villetta a schiera (non di testa) disposta su due piani fuori terra (T-1) comprensivo di autorimessa e scoperto esclusivo. Posto in via Vittorio Emanuele Marzotto al civico 61, l'immobile fa parte di un complesso residenziale denominato "██████████" di complessive 10 villette a schiera edificate tra la fine degli anni '70 e i primi anni '80, a circa un chilometro dal centro del paese.

Internamente l'alloggio è articolato come segue:

- piano terra (h ml 2,69): ingresso - soggiorno, disimpegno, ripostiglio (sottoscala), cucina - pranzo, autorimessa (sub 6);
- -piano primo (h ml 2,68 con scala interna a vista): disimpegno, n. 3 camere, bagno e n. 2 terrazzi.
- L'accesso pedonale avviene per mezzo di vialetto comune sul lato sud dell'edificio di cui fa parte l'unità pignorata. L'accesso all'autorimessa avviene per mezzo della strada, anch'essa comune, posta sul lato nord.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

██████████

Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████ Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di Fossalta di Portogruaro (all. n. 07), risulta il regime di comunione legale dei beni (nessuna annotazione).

L'esecutata ha acquistato l'immobile oggetto di stima nel 1986 in regime di comunione legale dei beni con il precedente coniuge. A seguito della cessazione degli effetti civili di detto matrimonio con sentenza n. 1867/2012 del tribunale di Venezia, deve intendersi sciolta la comunione legale dei beni e la proprietà del bene pignorato deve intendersi in regime di comunione ordinaria, con quota di proprietà in capo all'esecutata pari a 1/2.

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **157,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: abitabilità del 11.03.1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,69 (p. T) e 2,68 (p. 1)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile appare in discreto stato di manutenzione. L'aggiudicatario dovrà farsi carico della manutenzione della caldaia (nuovo libretto ed eventuale sostituzione) - attualmente alimentata a gasolio e la cui cisterna è posta sul lato nord dell'edificio -. L'abitazione non è allacciata alla rete del gas metano; il tubo per l'allaccio è, comunque, presente a pochi metri dalla parete esterna della cucina, sulla strada comune posta a nord dell'edificio. Il gas per la cottura era fornito per mezzo di una bombola posta all'esterno della cucina (non presente al momento del sopralluogo).

Si rileva un distacco della pittura nell'intradosso della soletta di terrazzo prospiciente il lato sud dovuto verosimilmente alla mancata impermeabilizzazione della soprastante terrazza.

L'esecutata riferisce che circa 4/5 anni fa è stato eseguito un intervento di manutenzione della copertura con posa della guaina impermeabile e strato isolante, oltre al rifacimento delle grondaie (no pluviali verticali). Di tale intervento non è stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare - Note: Si rileva un distaccamento della pittura nell'intradosso della soletta di terrazzo prospiciente il lato sud dovuto verosimilmente alla mancata impermeabilizzazione della soprastante terrazza.
Solai	tipologia: laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: I fori della cucina e il foro di ingresso dispongono del doppio serramento in alluminio + vetro semplice.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti - Note: La porta che da sull'autorimessa è in legno e vetro
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti - Note: Camere al piano primo pavimentate in legno. Terrazzi pavimentati in piastrelle.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti - Note: Presenza di doppio serramento esterno in alluminio e vetro semplice.
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone - Note: Con corrimano in legno
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: informazione non disponibile
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale condizioni: informazione non disponibile conformità: informazione non disponibile - Note: Collettore su via V.E. Marzotto.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gasolio rete di distribuzione: informazione non disponibile condizioni: informazione non disponibile conformità: informazione non disponibile - Note: Caldaia a gasolio con cisterna posta sulla strada interna nel lato nord dell'edificio.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: informazione non disponibile condizioni: informazione non disponibile conformità: informazione non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gasolio diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: informazione non disponibile - Note: Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata con riferimento al DPR n. 138 del 23.03.1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra- primo	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00	850,00
Terrazzi piano primo	sup lorda di pavimento	14,00	0,30	4,20	850,00
Scoperto esclusivo lato Ingresso	sup lorda di pavimento	41,00	0,10	4,10	850,00

110,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Zona: centrale B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili/ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.100

Valore di mercato max (€/mq): 1.400

Accessori:

Abitazione a schiera con scoperto esclusivo1. Autorimessa Ct

posto al piano terra composto da autorimessa e centrale termica - Sviluppa una superficie complessiva di 18 (sup. lorda) mq

Valore a corpo: € 7.500

Note: La superficie commerciale calcolata è pari al 50% di quella lorda.

L'identificazione catastale presenta un'impresione:

l'indirizzo in visura (fg 11 part 798 sub 6) è VIA CAVOUR, mentre l'indirizzo corretto è via V.E. Marzotto.

Identificazione catastale (**all. n. 02**):

NCEU fg 11 part 798 sub 6 cat. C/6 cl.3, sup. mq 13, rendita cat. € 14,10.

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 dai titoli autorizzativi sarà a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario. Informazioni circa la relativa spesa possono essere richieste al notaio delegato;
- e) l'edificio di cui fa parte l'alloggio risale agli inizi degli anni '80: lo stato di conservazione appare discreto;
- f) l'immobile è libero da cose e persone;
- g) l'alloggio non è allacciato alla rete del gas metano: per la cucina veniva utilizzata una bombola di gas esterna mentre la caldaia è alimentata a gasolio.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fonti OMI:MIN euro 1.100 (stato conservativo ottimo) MAX euro 1.400 (stato conservativo ottimo);

Altre fonti di informazione: annunci in rete.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione a schiera con scoperto esclusivo. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Ct

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra- primo	102,00	€ 850,00	€ 86.700,00
Terrazzi piano primo	4,20	€ 850,00	€ 3.570,00
Scoperto esclusivo lato ingresso	4,10	€ 850,00	€ 3.485,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.755,00
Valore corpo			€ 93.755,00
Valore accessori			€ 7.500,00
Valore complessivo intero			€ 101.255,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.627,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione a schiera con scoperto esclusivo	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Ct	110,30	€ 101.255,00	€ 50.627,50

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%)	€ 7.594,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.033,37
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Note finali dell'esperto: L'alloggio non è comodamente divisibile. Risulta pignorata la quota di proprietà di 1/2 in capo alla sig.ra [REDACTED] l'altra quota di 1/2 è intestata al di lei ex marito sig. [REDACTED] (non esecutato).

Allegati

ALLEGATO 01.1 - Schema di rilievo

ALLEGATO 01.2 - Schema di rilievo con verifica della conformità edilizia

ALLEGATO 01.3 - Schema di rilievo con verifica della conformità catastale

ALLEGATO 02 - Estratto di mappa e visura catastale

ALLEGATO 03 - Planimetria catastale

ALLEGATO 04 - Atto notarile del 02.08.1996, rep. n. 13380 notaio Pietro Sirignano

ALLEGATO 05 - Pratica edilizia: Concessione edilizia n. 38 del 08.06.1979, prot. n. 4752 completa di elaborati grafici, autorizzazione di variante del 31.07.1980 inerente i basculanti, caratteristiche dell'isolamento, autorizzazione di abitabilità del 11.03.1981 prot. n. 4305

ALLEGATO 06 - Responso AdE sulla richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato

ALLEGATO 07 - Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio

ALLEGATO 08 - Estratto del Piano degli Interventi (PI), NTO ed art. 71 del regolamento edilizio comunale

ALLEGATO 09 - Certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori

ALLEGATO 10 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 19.11.2016

Data generazione:
19-11-2016 14:11:41

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi