

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **90/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento al
secondo piano con auto-
rimessa al piano interrato

Esperto alla stima: Francesco Marzinotto
Codice fiscale: MRZFNC85B06G914F
Partita IVA: 03747750275
Studio in: Via San Benedetto 15/5 - 30026 Summaga di
Portogruaro
Telefono: 0421205157
Email: frmarzinotto@gmail.com
Pec: francesco.marzinotto@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Umberto Gemmati n. 4 interno 7 -località Cintello - Teglio Veneto (VE) - 30025

Descrizione zona: zona residenziale e commerciale

Lotto: 001 - appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Corpo: appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

proprietà per 1/1, foglio 3, particella 1008, subalterno 20, scheda catastale allegata, indirizzo Via U. Gemmati n. 4, interno 7, piano secondo, comune Teglio Veneto , categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 75 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 177,66,

proprietà per 1/1, foglio 3, particella 1008, subalterno 47, scheda catastale allegata, indirizzo Via U. Gemmati n. 2, piano S1, comune Teglio Veneto , categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq , superficie 34 mq, rendita € 51,13

2. Possesso

Bene: Via Umberto Gemmati n. 4 interno 7 -località Cintello - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Corpo: appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Umberto Gemmati n. 4 interno 7 -località Cintello - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Corpo: appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Umberto Gemmati n. 4 interno 7 -località Cintello - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Corpo: appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Umberto Gemmati n. 4 interno 7 -località Cintello - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Corpo: appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Umberto Gemmati n. 4 interno 7 -località Cintello - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Corpo: appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Umberto Gemmati n. 4 interno 7 -località Cintello - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Corpo: appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Umberto Gemmati n. 4 interno 7 -località Cintello - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Prezzo da libero: € 69.903,04 arrotondato ad € 69.900,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Francesco Marzinotto

libero profession-

ista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e

stima del bene pignorato, come da verbale di conferimento di incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 06/12/2022, presenta il seguente rapporto di valutazione con allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Venezia, ricerca permessi di costruire con elaborati grafici, autorizzazione di agibilità nonché valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale.

Beni in **Teglio Veneto (VE)**
Località/Frazione **Cintello**
Via Umberto Gemmati n. 4 interno 7

Lotto: 001 - appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

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 al secondo piano con autorimessa al piano interrato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cintello, Via Umberto Gemmati n. 4 interno 7

Note: Trattasi di un appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato, facente parte del condominio "IL CENTRO" sito nel foglio 3 di Teglio Veneto mappale 1008 sub. 20 e sub. 47 -oltre ai beni comuni non censibili sub. 1-2-24-25-26-59-60- con assegnate quote di comproprietà generali (tabella millesimale principale "A") di 22,635 millesimi per l'appartamento e di 8,371 millesimi per l'autorimessa e ulteriore tabella millesimale per la ripartizione delle spese scale (Tabella "A") di 37,348 millesimi per l'appartamento e di 13,812 millesimi per l'autorimessa. Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 3 di Teglio Veneto mappale 1008 -Ente Urbano- di mq 2071,00 Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta mediocre/normale e non sono presenti difformità edilizie e catastali

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Residenza: non conosciuta - Stato Civile: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] è stato dichiarato scomparso con provvedimento del Tribunale di Venezia in data 09/09/2019 con curatore nominato [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedasi allegato 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
proprietà per 1/1, foglio 3, particella 1008, subalterno 20, scheda catastale allegata, indirizzo Via U. Gemmati n. 4, interno 7, piano secondo, comune Teglio Veneto, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 75 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 177,66

Derivante da: atto di compravendita di cui allegato 4 e regolamento di condominio con tabelle millesimali di cui allegato 4/2

Millesimi di proprietà di parti comuni: parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile; all'appartamento appartengono i beni comuni non censibili sub. 1-2-25-60- con assegnate quote di comproprietà generali (tabella millesimale principale "A") di 22,635 millesimi e ulteriore tabella millesimale per la ripartizione delle spese scale (Tabella "A") di 37,348 millesimi

Confini: l'appartamento posto al piano secondo confina con unità sub. 19 da un lato, prospetto su area comune sub. 1 da un secondo lato, unità sub. 21 da un terzo lato, salvo se altri

Note: si rileva in catasto che l'esecutato è nato in Provincia di Barletta-Andria-Trani identificata con la sigla "BT" mentre nell'atto notarile è nato in Provincia di Bari identificata con la sigla "BA" il tutto dovuto alla istituzione della nuova Provincia.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 1/1, foglio 3, particella 1008, subalterno 47, scheda catastale allegata, indirizzo Via U. Gemmati n. 2, piano S1, comune Teglio Veneto, categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, superficie 34 mq, rendita € 51,13

Derivante da: atto di compravendita di cui allegato 4 e regolamento di condominio con tabelle millesimali di cui allegato 4/2

Millesimi di proprietà di parti comuni: parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile; all'autorimessa appartengono i beni comuni non censibili sub. 1-2-24-25-26-59-60- con assegnate quote di comproprietà generali (tabella millesimale principale "A") di 8,371 millesimi e ulteriore tabella millesimale per la ripartizione delle spese scale (Tabella "A") di 13,812 millesimi

Confini: l'autorimessa posta al piano interrato confina con l'autorimessa sub. 46 da un lato, area di manovra sub. 26 da un secondo lato, muri di fondazione da un terzo lato, salvo se altri

Note: si rileva in catasto che l'esecutato è nato in Provincia di Barletta-Andria-Trani identificata con la sigla "BT" mentre nell'atto notarile è nato in Provincia di Bari identificata con la sigla "BA" il tutto dovuto alla istituzione della nuova Provincia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: nessuna

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato, facente parte del condominio "IL CENTRO" sito nel foglio 3 di Teglio Veneto mappale 1008 sub. 20 e sub. 47 -oltre ai beni comuni non censibili sub. 1-2-24-25-26-59-60- con assegnate quote di comproprietà generali (tabella millesimale principale "A") di 22,635 millesimi per l'appartamento e di 8,371 millesimi per l'autorimessa e ulteriore tabella millesimale per la ripartizione delle spese scale (Tabella "A") di 37,348 millesimi per l'appartamento e di 13,812 millesimi per l'autorimessa. Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 3 di Teglio Veneto mappale 1008 -Ente Urbano- di mq 2071,00 Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta mediocre/normale e non sono presenti difformità edilizie e catastali

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e commerciale

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Concordia Sagittaria, Fossalta di Portogruaro e Cordovado

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Portogruaro e Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: si rileva nell'autorimessa la presenza di vari oggetti privi di qualsiasi valore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobile; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 18/05/2022 al numero di repertorio 1137 iscritto/trascritto a Venezia in data 05/07/2022 ai nn. 25516/18165; vedasi allegato 8/3.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Luca Sioni in data 29/07/2005 ai nn. 32236/6563; Registrato a Pordenone in data 04/08/2005 ai nn. 6973/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2005 ai nn. 35012/8906; Importo ipoteca: € 202.000,00; Importo capitale: € 101.000,00;

Note: vedasi allegato 4/1 con iscrizione allegato 8/2.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 643,85

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: 1.030,94. Spese non pagate nel bilancio consuntivo periodo dal 01/01/2021 al 31/12/2021 € 387,09 + bilancio preventivo periodo 01/01/2022 al 31/12/2022 € 643,85 per un totale di € 1.030,94 + ulteriori spese di saldi precedenti al 31/12/2020 di € 2.472,99 per un saldo complessivo di € 3.503,93

Millesimi di proprietà: quote di comproprietà generali (tabella millesimale principale "A") di 22,635 millesimi per l'appartamento e di 8,371 millesimi per l'autorimessa e ulteriore tabella millesimale per la ripartizione delle spese scale (Tabella "A") di 37,348 millesimi per l'appartamento e di 13,812 millesimi per l'autorimessa -vedasi allegato 4/2 e allegato 4/3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'immobile risulta dotato di ascensore condominiale e pertanto accessibile ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non è stato reperito il libretto impianto inoltre l'appartamento non risulta allacciato all'energia elettrica e gas pertanto non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 dal 29/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Luca Sioni, in data 29/07/2005, ai nn. 32235/6562; registrato a Pordenone, in data 04/08/2005, ai nn. 6849/1T; trascritto a Venezia, in data 09/08/2005, ai nn. 35011/20690.

Note: vedasi allegato 4 e trascrizione allegato 8/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: vedasi allegato 5

Per lavori: costruzione di un fabbricato residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/08/2000 al n. di prot. 5496

Rilascio in data 03/02/2004 al n. di prot. 973 pratica PC00/0802

Abitabilità/agibilità in data 16/10/2005 al n. di prot. 7350

NOTE: vedasi allegato 5 nonché ulteriore permesso di costruire rilasciato in data 13/09/2005 prot. 6404 pratica n. V05/3852 con stralci degli elaborati grafici

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: nessuna

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	"C2"
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 6
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità: per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: nessuna

Note generali sulla conformità: vedasi allegato 6

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato

Trattasi di un appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato, facente parte del condominio "IL CENTRO" sito nel foglio 3 di Teglio Veneto mappale 1008 sub. 20 e sub. 47 -oltre ai beni comuni non censibili sub. 1-2-24-25-26-59-60- con assegnate quote di comproprietà generali (tabella millesimale principale "A") di 22,635 millesimi per l'appartamento e di 8,371 millesimi per l'autorimessa e ulteriore tabella millesimale per la ripartizione delle spese scale (Tabella "A") di 37,348 millesimi per l'appartamento e di 13,812 millesimi per l'autorimessa. Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 3 di Teglio Veneto mappale 1008 -Ente Urbano- di mq 2071,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta mediocre/normale e non sono presenti difformità edilizie e catastali

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] è stato dichiarato scomparso con provvedimento del Tribunale di Venezia in data 09/09/2019 con curatore nominato [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,70**

E' posto al piano: secondo l'appartamento e piano interrato l'autorimessa

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Umberto Gemmati n. 4 interno 7; ha un'altezza utile interna di circa ml 2.70 nell'appartamento e di ml 2.40 nell'autorimessa

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre/sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: si rileva un degrado generale nella tinteggiatura esterna del fabbricato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti Note: si rileva un degrado nella pittura nel parapetto (base in calcestruzzo)
Copertura	tipologia: a falde materiale: non ispezionabile condizioni: sufficienti Note: nessuna
Fondazioni	tipologia: fondazione a platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: nessuna

Solai	tipologia: soffitto predalles autorimesse e bausta nei piani abitativi condizioni: sufficienti Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: muri di tamponamento in laterizio e pilastri in c.a. con- dizioni: sufficienti Note: nessuna
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: porte e finestre ad ante singole e doppie materiale: legno protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: suffi- cienti Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: coppi in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: muratura in cotto con cappotto esterno coibentazione: pannelli isolanti in polistirolo rivestimento: intonaco tipo civile condizioni: sufficienti Note: si rileva un degrado nella pittura esterna nel parapetto pog- giolo
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: piastrelle e legno condizioni: sufficienti Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata materiale: legno tamburato accessori: nessuno condizioni: sufficienti Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle in ceramica con- dizioni: da normalizzare Note: da normalizzare/demolire e rifare in cucina in base alle di- mensioni dei mobili
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: suffi- cienti Note: vano scala condominiale a rampe uniche con attiguo ascen- sore

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: nessuna
--------------------	--

Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: nessuna
Citofonico	tipologia: audio e video condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: nessuna
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: si allega dichiarazione di conformità
Fognatura	tipologia: non rilevabile rete di smaltimento: non rilevabile recapito: non rilevabile ispezionabilità : non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: non rilevabile Note: si allega autorizzazione CAIBIT S.p.A.
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro ed in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: nessuna
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: si allega dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: si allega dichiarazione di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario
appartamento al secondo piano	sup lorda di pavimento	69,82	1,00	69,82	€ 950,00
poggiolo in fronte all'appartamento	sup lorda di pavimento	19,95	0,25	4,24	€ 950,00
autorimessa al piano interrato	sup lorda di pavimento	33,93	0,45	15,27	€ 950,00

mq 89,33

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Teglio Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia -Comune di Teglio Veneto, località Cintello, Via Umberto Gemmati n. 4 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 950,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 7 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Osservatorio quotazioni immobiliari di Teglio Veneto. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 950,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo inoltre presente la posizione dell'immobile e lo stato di manutenzione e conservazione mediocre/normale dell'appartamento e autorimessa .

8.2 Valutazione corpi:**appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.863,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al se- condo piano	69,82	€ 950,00	€ 66.329,00
poggiolo in fronte all'appartamento	4,24	€ 950,00	€ 4.028,00
autorimessa al piano in- terrato	15,27	€ 950,00	€ 14.506,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.863,50
Valore corpo			€ 84.863,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.863,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.863,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato	Abitazione di tipo civile [A2]	89,33	€ 84.863,50	€ 84.863,50

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%)	€ 12.729,53
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.030,94
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
detrazione per degrado nella pittura esterna nel parapetto poggiolo	€ -1.200,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 69.903,04****8.5 Regime fiscale della vendita**

libero

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un appartamento al secondo piano con autorimessa al piano interrato, facente parte del condominio "IL CENTRO" sito nel foglio 3 di Teglio Veneto mappale 1008 sub. 20 e sub. 47 -oltre ai beni comuni non censibili sub. 1-2-24-25-26-60- con assegnate quote di comproprietà generali (tabella millesimale principale "A") di 22,635 millesimi per l'appartamento e di 8,371 millesimi per l'autorimessa e ulteriore tabella

millesimale per la ripartizione delle spese scale (Tabella "A") di 37,348 millesimi per l'appartamento e di 13,812 millesimi per l'autorimessa. Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 3 di Teglio Veneto mappale 1008 -Ente Urbano- di mq 2071,00

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta mediocre/normale e non sono presenti difformità edilizie e catastali

[REDACTED]

Data generazione:
29-12-2022 12:12:06

L'Esperto alla stima
Francesco Marzinotto