

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **381/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO IN
PROPRIETA'

Esperto alla stima: Maurizio Toffoli
Codice fiscale: TFFMRZ66M12L483B
Partita IVA:
Studio in: Via Trieste 20 - 30020 Gruaro
Telefono: 0421206019
Fax: 0421206019
Email: toffoli.m@email.it
Pec: maurizio.toffoli@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Meridiana n. 3 - Caorle (Venezia) - 30021

Descrizione zona: Zona semicentrale prevalentemente adibita a residenza turistica

Lotto: 001 - LOTTO UNICO IN PROPRIETA'

Corpo: A

Categoria: Negr

Dati Catastali:

42, particella 79

foglio

2. Possesso

Bene: Via della Meridiana n. 3 - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - LOTTO UNICO IN PROPRIETA'

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Meridiana n. 3 - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - LOTTO UNICO IN PROPRIETA'

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Meridiana n. 3 - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - LOTTO UNICO IN PROPRIETA'

Corpo: A

Creditori Iscritti: BNL CREDITO FONDIARIO SPA

5. Comproprietari

Beni: Via della Meridiana n. 3 - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - LOTTO UNICO IN PROPRIETA'

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Meridiana n. 3 - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - LOTTO UNICO IN PROPRIETA'

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Meridiana n. 3 - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - LOTTO UNICO IN PROPRIETA'

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Meridiana n. 3 - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - LOTTO UNICO IN PROPRIETA'

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

PREMESSA:

Il sottoscritto Perito Edile Maurizio Toffoli, n.a. Udine il 12/08/1966 e residente a Gruaro (VE) in Via Trieste n. 20, libero professionista nominato Esperto Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico ricevuto dalla dott.ssa Monica Biasutti in data 14/06/2017, presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

Come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo degli indici edificatori della zona (oltre alla verifica di quanto già realizzato) sia rilevando sul posto sia prendendo contatti con L'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono stati acquisiti i documenti necessari riferiti alle pratiche edilizie con i relativi elaborati progettuali (Concessioni,

Autorizzazioni, Condoni, Abitabilità, ecc..) alla regolarità ed all'epoca della costruzione.

Il giorno 28/08/2017, come detto, è stato possibile accedere agli immobili oggetto di stima, ubicati nel Comune di Caorle in Via della Meridiana n. 3 , anche se erroneamente indicato al n.5 negli atti depositati, per il necessario sopralluogo (All. 2), nell'occasione non si è presentato nessuno per la parte eseguita, ho eseguito un'attenta ricognizione interna ed esterna degli immobili, completata da rilievi metrici e fotografici al fine di accertare le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

Trattasi di un ristorante-pizzeria posto al Piano terra del condominio denominato "PRIMULA" con scoperto di pertinenza non sufficiente a coprire il fabbisogno dei posti auto minimi richiesti (ne mancano 3).

L'immobile è composto da: zona bar e sala da pranzo, anti bagno, bagno uomini e bagno donne/disabili, zona preparazione pizze con forno elettrico, cucina, spogliatoio dipendenti e bagno dipendenti. All'unità si accede dal cortile condominiale sia dal lato strada sia dalla cucina.

L'UNITA' OCCUPA, CON LO SPOGLIATOIO/BAGNO DIPENDENTI E LA ZONA CELLA FRIGO DELLA CUCINA, ANCHE IL SUB 25 DI ALTRA PROPRIETA'.

L'unità ha diritto alla sua quota di scoperto condominiale a cui si accede sia pedonalmente che con la macchina da Via della Meridiana attraverso due accessi custodito da sbarra. L'area condominiale risulta recintata su tre lati e delimitata da fioraie lungo la strada e quasi esclusivamente non pavimentata . Vi è una marciapiede in cemento che circonda parzialmente il condominio.

L'UNITA' RISULTA LOCATA, ASSIEME AI SUB 24 E 25, FINO AL 31/01/2081 ALLA SOCIETA'

Si esprime giudizio di indivisibilità legato alla natura del bene. (VEDI RELAZIONE DI STIMA All. 11)

Beni in **Caorle (Venezia)**
Località/Frazione
Via della Meridiana n. 3

Lotto: 001 - LOTTO UNICO IN PROPRIETA'

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: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Caorle (Venezia) CAP: 30021, Via della Meridiana n. 3

Note: L'immobile è identificato dal mappale 791 subalterno n.26 ma ricomprende, di fatto, anche il sub 25 di altra ditta

Quota	I diritto a proprietà
-------	--------------------------

uali comproprie

Nessuno

Note: Il subalterno n. 26 del mappale 791 corrisponde all'ex sub. 23 indicato nell'atto di compravendita.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 42,

particella 791, subalterno 26, comune B642

Derivante da: mappale 791 sub 23 con variazione prot. VE0075066 del 21/06/2013

Millesimi di proprietà di parti comuni: 157/1000

Note: Di fatto l'unità occupa, con i servizi dipendenti e una parte della cucina, anche il sub 25 di altra ditta

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile occupa anche il sub 25 di altra ditta

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: vedi relazione All. 11

variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: Si quantificano le spese tecniche in € 1000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile risulterà conforme alla scheda qualora vengano chiusi gli accessi al sub 25, diversamente deve essere presentata una variazione catastale (vedi motivi e soluzioni esplicitate nella Relazione All. 11)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona semicentrale del capoluogo, posta a circa 1,5 km dal centro storico e a circa mt. 450 dal mare. Il quartiere è densamente popolato durante il periodo estivo in quanto quasi tutti gli edifici sono a destinazione residenziale turistica. Unità posta al piano terra di una palazzina residenziale, composta da 20 appartamenti e due unità commerciali, con posti auto ricavati nello scoperto comune.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: bus navetta, impianti sportivi, stabilimenti balneari (buona), vicinanza al mare e alla spiaggia attrezzata (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: litorale.

Attrazioni storiche: centro storico.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 400 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da arredamento e attrezzature per la ristorazione, con contratto di locazione stipulato in data 20/01/2011 per l'importo di euro 5.000,00.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Modena il 09/02/2011 ai nn.2130 TT

Trascritto a Venezia il 24/02/2011 ai nn.4230

, scadenza 31/01/2081

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto di locazione include nell'importo sopra indicato anche il sub 24 e 25 (ex sub 22) di altra ditta. L'intero importo (di tutti i 70 anni, pari a com 0.000,00 iva inclusa) è già stato pagato entro il 30-10-2011 all'allora proprietaria A RESPONSABILITA' LIMITATA.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BNL CREDITO FONDIARIO SPA contro

Derivante da: ATTO DI MUTUO; A rogito di Notaio De Mezzo Pietro Maria in da 3 ai

nn. 198290; Iscritto/trascritto a Agenzia del territorio di Venezia in data 29/10/1993 ai nn.

20317/3488; Importo ipoteca: € 232405,60; Importo capitale: € 77468,53; Note: Nel contratto di

Mutuo è indicato quanto segue "da ammortizzare nel termine massimo di anni 15 e non

inferiore ad anni cinque".

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di

contro

Derivante da:

decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto

a 18/05/

5404/2628;

Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 16490,09.

- Trascrizione pregiudiziev

Pignoramento a favore di

contro

Derivante da: ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE is

ordenone

2/2016 ai nn.

40945/27353.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: sistemazione imp. elett. ed idrico comune : 1.256,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 16703,58

Millesimi di proprietà: 157/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Causa del Condominiⁱ c^o UJN

CONTRATTO DI LOCAZIONE A FAVORE DI "

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 24/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita Notaio Sguera Ruggiero, in data 24/03/2011, ai nn. 35772/10539; trascritto a Modena, in data 28/04/2011, ai nn. 13917/8830.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero prati

Intestazione:

Tipo pratica: N Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, negozio e locanda

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/12/1972 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1984 al n. di prot. 6/82

NOTE: E' stata rilasciata una C.E. in variante per lavori di modifica interna ed esterna del piano terra del fabbricato, a cui poi fa riferimento anche l'abitabilità

Numero pratica: 212

Tipo pratica: Condomo edilizio tratto dalla legge 724/94

Presentazione in data 23/02/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 23/02/1994 al n. di prot. 6745

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Concessione in sanatoria prot. 6745 del 23/02/1994

Numero prati 09

Intestazione:

Tipo pratica: P costruire

Per lavori: modifica interna di una porzione del piano terra

Presentazione in data 03/09/2009 al n. di prot. 32343

Rilascio in data 15/12/2009 al n. di prot. 296/2009

Numero prati 11
 Intestazione:
 Tipo pratica: S ne certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: ristrutturazione immobile sito in via della Meridiana n. 3
 Presentazione in data 07/03/2011 al n. di prot.

Numero prati
 Intestazione:
 Per lavori: P. d e S.C.I.A. n. 42/11
 Presentazione in data 18/06/2013 al n. di prot. 20357
 Abitabilità/agibilità in data 04/07/2013 al n. di prot. 022259
 NOTE: L'agibilità è stata rilasciata sia sul sub 26 (di p sia sul sub 25
 (che di fatto usa la Benessere) di prop in o dichiarato al
 Comune di Caorle che l'Amm. Delegato, so per entrambe le società.

7.1 **Conformità edilizia:**

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: In base alla documentazione depositata in comune ed in particolare sia per quanto riguarda il P. di C. 296/09 che per la SCIA 42/11, non si riscontrano particolari discrepanze tra lo stato di fatto e quanto rappresentato negli elaborati grafici, se escludiamo il fatto che in entrambi gli elaborati si rappresenta il locale commerciale che comprende anche una porzione di altra unità di altra proprietà (che poi verrà identificata con variazione catastale n. VE0075063 del 21/06/2013 con il sub. 25), nonchè il fatto che il servizio igienico dei dipendenti è dotato anche di anti bagno non rappresentato sia nei disegni depositati in Comune sia nella scheda catastale.

7.2 **Conformità urbanistica**

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.I. (P.R.G.) Delibera presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 7 del 24-01-2014
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 11 e 13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI

Se si, quali?	I locali spogliatoio e servizio igienico dei dipendenti dovranno essere ricavati in altra posizione all'interno della proprietà oppure deve essere acquisito il sub 25, di altra ditta, che attualmente li individua.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mq/mq
Altezza massima ammessa:	14 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Unità posta al piano terra di una palazzina residenziale, composta da 20 appartamenti e 2 unità commerciali, con posti auto ricavati nello scoperto comune.

1. Quic del diritto
1/1 di Piena proprietà
 Cod. Fi 51205
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **167,00**

E' posto al piano: p.t.

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le finiture esterne risalgono all'epoca della costruzione, l'architettura del fabbricato non è di pregio e la sistemazione dell'area esterna è adibita a parcheggi condominiali privi di pavimentazione (piazzale in ghiaia e marciapiedi in calcestruzzo)

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

- Note: Certificato di idoneità statica Ing.
2013

del 07-06-

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: buone - Note: sbarra sulle due entrate carraie
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio condizioni: buone - Note: alcune finestre sono dotate di inferriata esterna in ferro
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: i pavimenti interni sono costituiti da diversi tipi di piastrelle poste a quote diverse creando dei piccoli scalini tra una zona e l'altra
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: buone - Note: piastrelle in gres porcellanato di epoca recente, anche i sanitari sono recenti e dotati di maniglioni per disabili
Rivestimento	ubicazione: cucina condizioni: buone - Note: piastrelle di gres

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: scarse conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 380V condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo - Note: Dichiarazione di conformità n. 09/2013 ditta
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: Esiste l'autorizzazione allo scarico prot. 19360/2996 del 11-07-1997
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo e: Dichiarazione di conformità n. 05/2013 della ditta
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: Dichiarazione di conformità n. 06/2013 ditta

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'immobile è stata calcolata considerando completamente le murature perimetrali e a metà quelle in comune con altre unità. Lo scoperto e le parti comuni vengono quantificate nella percentuale del 7% della superficie lorda precedentemente calcolata, determinando così la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
COMMERCIALE	sup lorda di pavimento	1,00	167,00	€ 2.305,00
			167,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione si è fatto riferimento sia alla capitalizzazione diretta riferendosi al valore degli affitti correlati in zona, sia al miglior uso possibile e si è applicato il metodo della comparazione diretta (market comparison approach) in applicazione degli standard internazionali di valutazione, è stata fatta la media tra i valori ottenuti con i diversi metodi sopra elencati. (vedi Relazione di Stima All. 11)

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Del capoluogo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 2500/mq;

Altre fonti di informazione: Atti di compravendita e locazione recentemente avvenuti.

8.2 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Altro Metodo di Valorizzazione

L'immobile nel suo complesso ha una disposizione funzionale ed è sufficientemente disposto come orientamento. Per le sue dimensioni è destinato sia all'uso commerciale che residenziale e non è molto distante rispetto al centro del capoluogo ed al litorale.

Per la valutazione si è fatto riferimento sia alla capitalizzazione diretta riferendosi al valore degli affitti correlati in zona, sia al miglior uso possibile e si è applicato il metodo della comparazione diretta (market comparison approach) in applicazione degli standard internazionali di valutazione, è stata fatta la media tra i valori ottenuti con i diversi metodi sopra elencati. (vedi Relazione di Stima All. 11)

Vista la posizione del bene e per i motivi esposti in relazione si applica un deprezzamento del 25% rispetto al valore come sopra determinato.

VEDI RELAZIONE DI STIMA All. 11

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
COMMERCIALE	167,00	€ 2.305,00	€ 384.935,00

Valore corpo	€ 385.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 385.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 385.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	167,00	€ 385.000,00	€ 385.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 96.250,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 18.958,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 268.792,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Note finali dell'esperto:

L'immobile nel suo complesso ha una disposizione funzionale ed è sufficientemente disposto come orientamento. Si trova in una zona abbastanza decentrata rispetto alle vie di maggior traffico e visibilità, inoltre sconta la concorrenza diretta di un'altra pizzeria posta sul lato opposto della strada.

Per le sue dimensioni può essere riusufruito come locale destinato a ristorante-bar-pizzeria A PATTO CHE VENGA RICAVATO LO SPOGLIATOIO E IL SERVIZIO PER I DIPENDENTI ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' E CHE VENGA CHIUSO IL VANO DELLA CUCINA IN CUI SI TROVA LA CELLA FRIGORIFERA, OPPURE CHE VENGA ACQUISTATO IL SUBALTERNO 25 (COINCIDENTE CON I SOPRA DESCRITTI LOCALI) DALL'ALTRA PROPRIETA'. INOLTRE DEVONO ESSERE RICAVATI O MONETIZZATI N. 3 POSTI AUTO PER POTER RAGGIUNGERE GLI STANDARD A PARCHEGGIO PREVISTI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI.

Si possono anche ricavare 2 appartamenti medi o 3 appartamenti piccoli visto che le dimensioni ed il piano regolatore lo consentono.

Si ritiene che il miglior uso sia(vedere rapporto di valutazione allegato)

IMMOBILE LOCATO CON CONTRATTO REGISTRATO PRIMA DEL PIGNORAMENTO, MA VEROSIMILMENTE NON OPPOIBILE ALL'AGGIUDICATARIO PERCHE' STIPULATO A CANONE INFERIORE A QUELLO DI MERCATO. IL G.E. VALUTERA' SE ORDINARE O MENO LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PRIMA O DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Per la valutazione si è fatto riferimento alla comparazione con altri immobili simili, tenendo conto anche degli affitti correlati in zona, (vedi Rapporto di Valutazione Immobiliare All. 11)

Vista la posizione del bene e per i motivi sopra esposti si applica un deprezzamento del 25% rispetto al valore come sopra determinato.

Allegati

- All. 1 NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE
- All. 2 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- All. 3 VISURE CATASTALI – PLANIMETRIE IMMOBILI
- All. 4 CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
- All. 5 ATTO DI PROVENIENZA
- All. 5a CONTRATTO DI COMPRAVENDITA SUB 22
- All. 6 PRATICHE EDILIZIE E TAVOLE GRAFICHE
- All. 7 ABITABILITA'
- All. 7a AGIBILITA'
- All. 8 CONFORMITA' IMPIANTI
- All. 9 ESTRATTI DI PRG
- All. 10 VISURE IPOTECARIE
- All. 11 RELAZIONE DI STIMA
- All. 12 CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- All. 13 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- All. 14 DICHIARAZIONE SPESE CONDOMINIALI

Data generazione:
07-09-2017 15:09:41

L'Esperto alla stima
Maurizio Toffoli