

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **126/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-01-2022 rinviata al 11-05-2022 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Capannone con porzione
commerciale e ampio parcheggio.

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Partita IVA: 04437170279
Studio in: Via del Castello n.1 - Venezia Portogruaro
Telefono: 0421 242567
Fax: -
Email: architetto@elisabettafagotto.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via San Giovanni del Tempio n.86 - San Giovanni del Tempio - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: Immobili ubicati lungo la via pubblica San Giovanni del Tempio posta ai limiti della zona agricola comunale, a ridosso di quella commerciale / artigianale e direttamente collegata a una delle strade principali del paese.

Lotto: 1 - Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Corpo: Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: , foglio 5, particella 649, subalterno 1, indirizzo viale San Giovanni del Tempio n.86, piano T-1, comune Sacile (PN), categoria D/8, rendita € 35.000,00 €, , foglio 5, particella 649, subalterno 2, indirizzo viale San Giovanni del Tempio n.86, piano T, comune Sacile (PN), categoria C/6, classe 5, consistenza 505 mq, superficie 498,00 mq, rendita € 2.347,30 €, , foglio 5, particella 649, subalterno 3, indirizzo viale San Giovanni del Tempio n.86, piano T, comune Sacile (PN), categoria C/6, classe 5, consistenza 505 mq, superficie 503,00 mq, rendita € 2.347,30 €, , foglio 5, particella 649, subalterno 4, indirizzo viale San Giovanni del Tempio n.86, piano T, comune Sacile (PN), categoria D/1, rendita € 78,00 €, , foglio 5, particella 649, subalterno 5, indirizzo viale San Giovanni del Tempio n.86, piano T, comune Sacile (PN), categoria BCNC

2. Possesso

Bene: via San Giovanni del Tempio n.86 - San Giovanni del Tempio - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 1 - Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Corpo: Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via San Giovanni del Tempio n.86 - San Giovanni del Tempio - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 1 - Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Corpo: Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via San Giovanni del Tempio n.86 - San Giovanni del Tempio - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 1 - Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Corpo: Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Creditori Iscritti: CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.P.A., BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A.,
BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA

5. Comproprietari

Beni: via San Giovanni del Tempio n.86 - San Giovanni del Tempio - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 1 - Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Corpo: Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via San Giovanni del Tempio n.86 - San Giovanni del Tempio - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 1 - Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Corpo: Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via San Giovanni del Tempio n.86 - San Giovanni del Tempio - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 1 - Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Corpo: Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via San Giovanni del Tempio n.86 - San Giovanni del Tempio - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 1 - Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Prezzo da libero arrotondato:

€ 1.077.000,00

Premessa

Con ordinanza del 23 agosto 2021, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.126/2020, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 26 gennaio 2022 e successivamente al 11 maggio 2022

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, Arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U., durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

A seguito degli accordi presi con il sostituto Custode, Andrea Falomo, il 27 ottobre 2021 alle ore 11:30, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il sopralluogo metrico parziale e fotografico degli immobili oggetto di E.I.

Alle ore 12:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I e consegnato la perizia.

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione **San Giovanni del Tempio**
via San Giovanni del Tempio n.86

Lotto: 1 - Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

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: Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: San Giovanni del Tempio, via San Giovanni del Tempio n.86.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
; Sede legale: Pordenone (Pn),

Gal-

leria San Marco.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Doc_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 5, particella 649, subalterno 1, indirizzo viale San Giovanni del Tempio n.86, piano T-1, comune Sacile (PN), categoria D/8, rendita € 35.000,00 €

Derivante da: Atto di Compravendita del 22-10-2008 Rep.56548 a firma del Notaio Maria Luisa Sperandeo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 5, particella 649, subalterno 2, indirizzo viale San Giovanni del Tempio n.86, piano T, comune Sacile (PN), categoria C/6, classe 5, consistenza 505 mq, superficie 498,00 mq, rendita € 2.347,30 €

Derivante da: Atto di Compravendita del 22-10-2008 Rep.56548 a firma del Notaio Maria Luisa Sperandeo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 5, particella 649, subalterno 3, indirizzo viale San Giovanni del Tempio n.86, piano T, comune Sacile (PN), categoria C/6, classe 5, consistenza 505 mq, superficie 503,00 mq, rendita € 2.347,30 €

Derivante da: Atto di Compravendita del 22-10-2008 Rep.56548 a firma del Notaio Maria Luisa Sperandeo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 5, particella 649, subalterno 4, indirizzo viale San Giovanni del Tempio n.86, piano T, comune Sacile (PN), categoria D/1, rendita € 78,00 €

Derivante da: Atto di Compravendita del 22-10-2008 Rep.56548 a firma del Notaio Maria Luisa Sperandeo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 5, particella 649, subalterno 5, indirizzo viale San Giovanni del Tempio n.86, piano T, comune Sacile (PN), categoria BCNC

Derivante da: Atto di Compravendita del 22-10-2008 Rep.56548 a firma del Notaio Maria Luisa Sperandeo.

Doc_02

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: A seguito del sopralluogo effettuato in data 27-10-2021, per poter dichiarare la conformità catastale è necessario ripristinare lo stato dei luoghi e togliere tutte le compartimentazioni interne realizzate per poter allestire una mostra di mobili.

Note generali: La valutazione dell'immobile terrà in considerazione l'immobile libero da cose mobili e immobili presenti nel complesso immobiliare.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobili ubicati lungo la via pubblica San Giovanni del Tempio posta ai limiti della zona agricola comunale, a ridosso di quella commerciale / artigianale e direttamente collegata a una delle strade principali del paese. Tale zona risulta ben servita dalla viabilità pubblica e completa di tutti i servizi principali.

Caratteristiche zona: periferica Buona

Area urbanistica: mista a traffico Buona con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Roveredo in Piano, Conegliano, Vittorio Veneto.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Livenza, ecc.

Attrazioni storiche: Palazzo Ragazzoni, Villa Brandolini d'Adda, Piazza del Popolo di Sacile, ecc.

Principali collegamenti pubblici: -

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: A fronte del sopralluogo avvenuto in data 27-10-2021 si dichiara che l'immobile risulta libero anche se al suo interno sono presenti ancora gli allestimenti per la mostra di mobili e alcuni mobili presumibilmente ritirati da vendite effettuate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo in data 22/10/2008 ai nn. 56549/24581; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/10/2008 ai nn. 17102/3315; Importo ipoteca: € 1.950.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA contro ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 08/05/2015 ai nn. 872/2015; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/07/2019 ai nn. 10756/1856; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 98.848,16.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.P.A. contro ;
Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data
29/09/2020 ai nn. 1482 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/10/2020 ai nn. 12704/8917.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Doc_03

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: - . -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Trattasi di immobile con porzione ad uso commerciale e aperto al pubblico, pertanto necessita soddisfare il requisito dell'accessibilità da parte di persone con limitate capacità fisiche e sensoriali. L'immobile risulta quindi dotato di tutte le precauzioni imposte dalla legge.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: -

Doc_04

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 26/03/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 06/04/2001, ai nn. 58841; trascritto a Pordenone, in data 18/04/2001, ai nn. 5989/4296.

Titolare/Proprietario: INTESA LEASING SPA dal 26/03/2004 al 22/10/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 26/03/2004, ai nn. 22395/14953; trascritto a Pordenone, in data 16/04/2004, ai nn. 6347/4243.

Titolare/Proprietario: dal 22/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 22/10/2008, ai nn. 56548/24580; trascritto a Pordenone, in data 30/10/2008, ai nn. 17101/11452.

Doc_03

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.71/02

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere

Per lavori: Costruzione Capannone ad uso commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/07/2002 al n. di prot.

NOTE: La costruzione del capannone ad uso commerciale è avvenuta dopo la demolizione di un immobile esistente, la presente Concessione di opere riguarda la nuova costruzione.

Numero pratica: n.324

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio attività ai sensi dell' art.80 della L.R. Friuli Venezia Giulia n.52/1991 e successive varianti

Per lavori: Variante Costruzione Capannone ad uso commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/01/2004 al n. di prot.

Numero pratica: 01/0501-04/0002-04A008

Intestazione:

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Costruzione Capannone ad uso commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/02/2004 al n. di prot. 4316

Doc_05

7.1 **Conformità edilizia:**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tramezze interne per mostra mobili.

Regolarizzabili mediante: Ripristino stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Divisori interni per mostra mobili.

Demolizione: € 25.000,00

Oneri Totali: **€ 25.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si consiglia il ripristino dei luoghi, gli immobili poi possono adattarsi alle varie esigenze e alle necessità di chi avvierà un'attività al suo interno attraverso pratiche edilizie puntuali.

7.2 **Conformità urbanistica**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC 12 del 12 04 2021
Zona omogenea:	H3 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI
Norme tecniche di attuazione:	Articolo n.30 delle NTA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

L'immobile risulta oggetto di accertamento.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.

Immobile ubicato lungo una delle vie principali comunali (SS13) ai limiti della zona agricola e in piena zona produttiva / commerciale. Tale zona risulta essere posizionata a circa 4,5 Km dal centro storico comunale ed è ben servita dalla viabilità pubblica e comunque vicina a tutti i principali servizi.

L'edificio è apparentemente tutto a destinazione commerciale, risulta dislocato su due piani fuori terra ed è completo di corte scoperta pertinenziale ad uso parcheggio, area di manovra e porzione sistemata a verde. Dal controllo delle pratiche edilizie risulta che all'azienda che aveva in gestione l'immobile erano stati concessi solo 399,00 mq. commerciali mentre i rimanenti non dovevano essere accessibili al pubblico. L'accesso pedonale all'immobile avviene dallo scoperto pertinenziale attraverso il portico di protezione mentre quello carroia risulta diretto da viale San Giovanni del Tempio. Si evidenzia che la zona uffici posta al primo piano risulta essere accessibile anche autonomamente attraverso il vano scala posto a nord-ovest dell'edificio.

L'immobile è così composto: ampia zona espositiva, zona accessoria rappresentata da disimpegno, ripostiglio e vano scala di collegamento al piano primo, zona uffici posta lungo il lato ovest del fabbricato dove in adiacenza ad essa è posta una piccola area servizi igienici. Percorrendo l'area esposizione è possibile raggiungere un secondo ripostiglio e un secondo vano scala completo di ascensore in aderenza. Al piano primo dell'edificio trova ubicazione una seconda area uffici completa di servizi igienici, la restante area posta al piano primo è invece destinata a magazzino non presidiato.

Attraverso l'area esterna è possibile accedere alla Centrale Termica e alla zona destinata ad Autorimessa che risulta completa di zona servizi igienici e di portico a protezione dell'accesso pedonale.

Le porte interne sono in legno tamburato e alluminio come anche le finestre a nastro, i pavimenti sono in marmorino, piastrelle di ceramica e cls liscio nelle zone accessorie. Gli impianti sono sottotraccia e l'acqua calda dell'immobile è garantita dalla caldaia a gas/metano ubicata nella centrale termica posta al piano terra del fabbricato. L'immobile nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in buono stato manutentivo ad eccezione di alcune zone al primo piano che risultano essere state oggetto di infiltrazioni d'acqua. Il complesso di immobili viene valutato come un complesso di unità destinate a magazzini e depositi con parte di 399,00 mq di commerciale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.233,50**

E' posto al piano: T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 86;

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: A fronte del sopralluogo avvenuto in data 27-10-2021 si dichiara che l'immobile risulta in discreto stato conservativo, sono presenti alcune infiltrazioni come conseguenza di eventi atmosferici pesanti avvenuti negli ultimi anni quando l'immobile era in disuso.

Due anni di emergenza Covid-19 e la mancata possibilità di accesso hanno ulteriormente aggravato la situazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione commerciale degli immobili risulta essere la somma delle varie imputazioni date all'uso potenziale delle aree presenti, suscettibili di cambiamento in riferimento alle varie esigenze delle attività che si potranno insediare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Zona Esposizione (SUB.1 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,80	734,80	€ 900,00
Zona Deposito (SUB.1 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,50	230,40	€ 900,00
Zona Uffici (SUB.1 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,80	80,80	€ 900,00
Zona Servizi Igienici (SUB.1 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,60	10,74	€ 900,00
Vano scala sud (SUB.1 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,50	18,75	€ 900,00
Vano Scala nord (SUB.1 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,50	13,70	€ 900,00
Magazzino non presidiato (SUB.1 - 1°P.)	sup lorda di pavimento	0,10	112,18	€ 350,00
Zona Uffici (SUB.1 - 1°P.)	sup lorda di pavimento	0,60	49,02	€ 900,00
Autorimessa (SUB.2 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,60	289,20	€ 900,00
Zona Servizi Igienici (SUB.2 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,30	6,03	€ 900,00

Portico (SUB.2 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,30	4,41	€ 900,00
Autorimessa (SUB.3 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,80	390,12	€ 500,00
Zona Servizi Igienici (SUB.3 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,40	8,04	€ 900,00
Portico (SUB.3 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,30	4,41	€ 900,00
Cabina Elettrica (SUB.4 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,30	5,00	€ 900,00
Scoperto pertinenziale (SUB.5 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,01	34,11	€ 900,00

1.991,71

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Sacile (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00 €/mq - 1200,00 €/mq per

Centri Commerciali in stato conservativo Normale.; (€/mq.): 250,00 €/mq - 350,00 €/mq per Capannoni in stato conservativo Normale.;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali..

8.2 Valutazione corpi:

Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.574.792,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Zona Esposizione (SUB.1 - P.T.)	734,80	€ 900,00	€ 661.320,00
Zona Deposito (SUB.1 - P.T.)	230,40	€ 900,00	€ 207.360,00
Zona Uffici (SUB.1 - P.T.)	80,80	€ 900,00	€ 72.720,00
Zona Servizi Igienici (SUB.1 - P.T.)	10,74	€ 900,00	€ 9.666,00
Vano scala sud (SUB.1 - P.T.)	18,75	€ 900,00	€ 16.875,00
Vano Scala nord (SUB.1 - P.T.)	13,70	€ 900,00	€ 12.330,00
Magazzino non presidiato (SUB.1 - 1°P.)	112,18	€ 350,00	€ 39.263,00
Zona Uffici (SUB.1 - 1°P.)	49,02	€ 900,00	€ 44.118,00
Autorimessa (SUB.2 - P.T.)	289,20	€ 900,00	€ 260.280,00
Zona Servizi Igienici (SUB.2 - P.T.)	6,03	€ 900,00	€ 5.427,00
Portico (SUB.2 - P.T.)	4,41	€ 900,00	€ 3.969,00

Autorimessa (SUB.3 - P.T.)	390,12	€ 500,00	€ 195.060,00
Zona Servizi Igienici (SUB.3 - P.T.)	8,04	€ 900,00	€ 7.236,00
Portico (SUB.3 - P.T.)	4,41	€ 900,00	€ 3.969,00
Cabina Elettrica (SUB.4 - P.T.)	5,00	€ 900,00	€ 4.500,00
Scoperto pertinenziale (SUB.5 - P.T.)	34,11	€ 900,00	€ 30.699,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.574.792,00
Valore corpo			€ 1.574.792,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.574.792,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.574.792,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone con porzione a commerciale e ampio parcheggio.	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.991,71	€ 1.574.792,00	€ 1.574.792,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 472.437,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.077.354,40
---	-----------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

Trattasi di beni strumentali e al momento della vendita verrà applicato il regime fiscale in vigore.

Note finali dell'esperto:**CONCLUSIONI**

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Allegati

Documenti 126_2020

Foto 126_2020

Data generazione:

10-04-2022 15:04:35

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto