



fabricci
associati

edilizia
topografia
territorio

Viale Marconi, 19/1 - 33170 Pordenone
Tel. 0434 208607 - Fax 0434 208655

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Acirent s.r.l.**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **81/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
21-05-2014

Giudice delle **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**
esecuzioni:

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 1**

Esperto alla stima: **Geom. Antonio Fabricci**
Codice fiscale: FBRNTN6H05Z325A
Partita IVA:
Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
telefono: 0434208607
fax:
email: info@fabricci.it

Beni in Maniago (Pordenone)
Località/Frazione: Maniago Libero
Via Mazzini, 16

Lotto: 1

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.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Maniago (Pordenone)
frazione:Maniago Libero, Via Mazzini, 16**

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Plena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: [redacted]
[redacted] scala -, interno -, piano t-1-2, foglio 17, particella 253,
subalterno 14, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5, rendita € 548,74
Derivante da:Variazione del 07/10/1999 n° B02283 frazionamento per
trasferimento diritti variazione
Confini:Nord: Via Mazzini
Est: PArticella Fg 17 n° 255
Sud: particella N° 253
Est: Via Dalmazia

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna
Regolarizzabili mediante:
Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio:

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: Vedi Allegato "A"

Identificativo corpo: Autorimessa.

**Garage o autorimessa [G] sito in Maniago (Pordenone) frazione:Maniago
Libero, Via Mazzini, 16**

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Plena proprietà**

[REDACTED]
Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] indirizzo via
MAZZINI, 16, piano 1, foglio 17, particella 253, subalterno 15, categoria C/6,
classe 3, consistenza 23, rendita € 53,45
Derivante da: Variazione del 07/10/1999 n° B02283 frazionamento per
trasferimento diritti variazione
Confini: Nord: Via Mazzini
Est: Particella Fg 17 n° 255
Sud: particella N° 253
Est: Via Dalmazia

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna
Regolarizzabili mediante:
Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio:

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: Vedi Allegato "A"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico in frazione

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti

centri limitrofi: Spilimbergo, Spilimbergo

Caratteristiche zone limitrofe: agricola

Attrazioni paesaggistiche: pedemontana .

Attrazioni storiche: duomo di maniago.

Principali collegamenti pubblici: Servizi Autocorriero - Pordenone - Spilimbergo
km 25 km 17

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Maniago (Pordenone).

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'appartamento risulta occupato stabilmente dai signori [REDACTED] e
coniuge [REDACTED] (vedi allegato "B")

Da indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Maniago non risultano
essere stati stipulati contratti di locazione da parte della signora [REDACTED]
(vedi allegato "C")

Identificativo corpo: Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Maniago (Pordenone).

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Nota: L'appartamento risulta occupato stabilmente dai signori [REDACTED] e
coniuge [REDACTED] (vedi allegato "B")

Da indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Maniago non risultano
essere stati stipulati contratti di locazione da parte della signora [REDACTED]
(vedi allegato "C")

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO SOC. COOP contro [redacted] - Importo ipoteca: € € 30.000,00 - Importo capitale: € € 17.312,09

iscritto/trascritto a in data 15/05/2006 ai nn.

Note: Ipoteca giudiziale iscritta a Pordenone il 15.05.2006 ai nn.8673/2437.

Importi: Ipoteca € 30.000,00 – Capitale € 17.312,09

Favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO SOC. COOP., sede San Giorgio della Richinvelda.

Contro: [redacted]

Immobili: Maniago - Catasto fabbricati F.17 n.253 sub 14, 15 e altri non oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO SOC. COOP contro [redacted] - Importo ipoteca: € € 30.000,00 - Importo capitale: € € 17.312,09

iscritto/trascritto a in data 15/05/2006 ai nn.

Note: Ipoteca giudiziale iscritta a Pordenone il 15.05.2006 ai nn.8673/2437.

Importi: Ipoteca € 30.000,00 – Capitale € 17.312,09

Favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO SOC. COOP., sede San Giorgio della Richinvelda.

Contro: [redacted]

Immobili: Maniago - Catasto fabbricati F.17 n.253 sub 14, 15 e altri non oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO SOC. COOP contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data ai nn. nn.12534/7241

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 06.07.2006 al nn.12534/7241.

Importi: Capitale euro 19.797,74

Favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO SOC. COOP., sede San Giorgio della Richinvelda.

Contro: [REDACTED]
Immobili: Maniago - Catasto fabbricati F.17 n.253 sub 14, 15 e altri non oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

iscritto/trascritto a Pordenone in data ai nn. nn.2625/1785
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 02.03.2009 ai nn.2625/1785.
Importi: Capitale euro 3.998,22

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
Immobili: Maniago - Catasto fabbricati F.17 n.253 sub 14, 15 e altri non oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/10/2012 ai nn. nn.12425/9115
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 15.10.2012 ai nn.12425/9115.
Importi: Capitale euro 186.640,36

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
Immobili: Maniago - Catasto fabbricati F.17 n.253 sub 14, 15 e altri non oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Pignoramento a favore di ACIRENT S.R.L. contro [REDACTED]

iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/05/2013 ai nn. nn.7349/5452
Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 30.05.2013 ai nn.7349/5452.
Importi: Capitale euro 1.100,90

Favore: ACIRENT S.R.L.

Contro: [REDACTED]
Immobili: Maniago - Catasto fabbricati F.17 n.253 sub 14, 15.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO SOC. COOP contro [REDACTED]

iscritto/trascritto a Pordenone in data ai nn. nn.12534/7241
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 06.07.2006 ai nn.12534/7241.
Importi: Capitale euro 19.797,74

Favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO SOC. COOP., sede San Giorgio della Richinvelda.

Contro: [REDACTED]
Immobili: Maniago - Catasto fabbricati F.17 n.253 sub 14, 15 e altri non oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

iscritto/trascritto a Pordenone in data ai nn. nn.2625/1785
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 02.03.2009 ai nn.2625/1785.
Importi: Capitale euro 3.998,22

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
Immobili: Maniago - Catasto fabbricati F.17 n.253 sub 14, 15 e altri

non oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/10/2012 ai nn.
nn.12425/9115

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il
15.10.2012 ai nn.12425/9115.

Importi: Capitale euro 186.640,36

Favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Immobili: Maniago - Catasto fabbricati F.17 n.253 sub 14, 15 o altri
non oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

- Pignoramento a favore di ACIRENT S.R.L. contro [redacted]
iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/05/2013 ai nn.
nn.7349/5452

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il
30.05.2013 ai nn.7349/5452.

Importi: Capitale euro 1.100,90

Favore: ACIRENT S.R.L.

Contro: [redacted]

Immobili: Maniago - Catasto fabbricati F.17 n.253 sub 14, 15.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Maniago (Pordenone).

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

Classe energetica G

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

Identificativo corpo: Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Maniago (Pordenone).

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica

Avverlenze ulteriori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal ante ventennio al attuale proprietario in forza di denuncia di successione registrato Maniago in data 05/11/1986 ai nn. n.38 vol.343 trascritto a Pordenone in data 06/10/1987 ai nn. 10105/7929

Note: [redacted] piena ed esclusiva proprietaria da ante ventennio in forza di:
 - Denuncia di successione legittima in morte di [redacted] aperta il 05.11.1986 registrata a Maniago n.38 vol.343, trascritta a Pordenone il 06.10.1987 ai nn.10105/7929 e in rettifica il 30.09.1988 al nn.10770/8222. Il de cuius era intero proprietario dell'immobile catasto fabbricati F.17 n.253 sub 1 - n.267 - n.612 - n.613 sub 2, n.253 sub 2, n.613 sub 1 (area di pertinenza identificata al catasto terreni F.17 n.253, n.254, n.612, n.613). Fidei: [redacted]

[redacted] per 2/9. [redacted] per 2/9. [redacted] per 2/9. [redacted] per 3/9. proprietario.

- 07.12.1990 variazione n.5364 - frazionamento, fusione, collegamento catasto terreni: catasto fabbricati dalla soppressione di F.17 n.253 sub 1 - n.267 - n.612 - n.613 sub 2, n.253 sub 2, n.613 sub 1 derivano F.17 n.253 sub 3, 4, 5, 6, 7 (bene comune non censibile ai sub 4, 5, 6), 8 (bene comune non censibile ai sub 4, 5, 6).

- Atto di stralcio quota in data 29.12.1990 rep.n.114069 notaio Cesare Marzona, trascritto a Pordenone il 23.01.1991 ai nn.1209/1097. Assegno a [redacted]

[redacted] per l'intera esclusiva proprietà catasto fabbricati F.17 n.253 sub 5 (ai sub 5 compete corte esclusiva identificata con sub 10 nell'elaborato planimetrico).

- 28.09.1990 tipo mappale n.4823 in atti dal 18.01.1994: catasto terreni F.17 n.253 are 12.86 ente urbano.

- 23.12.1993 tipo mappale n.7063 in atti dal 18.01.1994: catasto terreni dalla fusione di F.17 n.253, n.254, n.612, n.613 deriva F.17 n.253 are 12.86 ente urbano.

- 19.10.1990 variazione d'ufficio n.6.7/1990 in atti dal 20.10.1994 Tab. n.6/90: catasto terreni F.17 n.253 are 12.86.

- 20.09.1995 variazione n.2652/A - bene comune non censibile: catasto fabbricati F.17 n.253 sub 10 (bene comune non censibile).

- 07.10.1999 variazione n.802283 - frazionamento per trasferimento di diritti, variazione toponomastica, ultimazione di fabbricato urbano; catasto fabbricati dalla soppressione di F.17 n.253 sub 5, 10 derivano F.17 n.253 sub 14, 15, 18; dalla soppressione di F.17 n.253 sub 7, 8 derivano F.17 n.253 sub 16, 17.

- 09.10.2000 variazione n.2763 - variazione di classamento: catasto fabbricati F.17 n.253 sub 14, 15.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Titolare/Proprietario: [redacted] dal ante ventennio al attuale proprietario in forza di denuncia di successione registrato Maniago in data 05/11/1986 ai nn. n.38 vol.343 trascritto a Pordenone in data 06/10/1987 ai nn. 10105/7929

Note: [redacted] piena ed esclusiva proprietaria da ante ventennio in forza di:
 - Denuncia di successione legittima in morte di [redacted] aperta il 05.11.1986 registrata a Maniago n.38 vol.343, trascritta a Pordenone il 06.10.1987 ai nn.10105/7929 e in rettifica il 30.09.1988 ai nn.10770/8222. Il de cuius era intero proprietario dell'immobile catasto fabbricati F.17 n.253 sub 1 - n.267 - n.612 - n.613 sub 2, n.253 sub 2, n.613 sub 1 (area di pertinenza identificata al catasto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione e ricostruzione di parte di fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.:

Rilascio in data 28/11/1990 al n. di prot. 12787/90

NOTE: Decreto regionale 20.06.1977 n° 30 ristrutturazione a seguito di eventi sismici

Con omissione del Decreto di accoglimento della domanda di contributo, l'Amministrazione autorizzava direttamente i lavori. In luogo della prescritta abitabilità, veniva richiesto Certificato di regolare esecuzione al Direttore dei Lavori, detto certificato viene riportato nella casella dell'abitabilità e allegato alla presente.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Garage o autorimessa [G] sito in Maniago (Pordenone) frazione:Maniago Libero, Via Mazzini, 16

Identificativo: Decreto n° 1 /1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ricostruzione fabbricato uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/1977 al n. di prot. -

Rilascio in data 09/01/1979 al n. di prot.

NOTE: Decreto regionale 20.06.1977 n° 30 ristrutturazione a seguito di eventi sismici

Con emissione del Decreto di accoglimento della domanda di contributo, l'Amministrazione autorizzava direttamente i lavori. In luogo della prescritta abitabilità, veniva richiesto Certificato di regolare esecuzione al Direttore dei Lavori, detto certificato viene riportato nella casella dell'abitabilità e allegato alla presente.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Maniago (Pordenone) frazione:Maniago Libero, Via Mazzini, 16

Identificativo: Pratica n° Prot. 12787/90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione e ricostruzione di parte di fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 28/11/1990 al n. di prot. 12787/90

NOTE: Decreto regionale 20.06.1977 n° 30 ristrutturazione a seguito di eventi sismici

Con emissione del Decreto di accoglimento della domanda di contributo, l'Amministrazione autorizzava direttamente i lavori. In luogo della prescritta abitabilità, veniva richiesto Certificato di regolare esecuzione al Direttore dei Lavori, detto certificato viene riportato nella casella dell'abitabilità e allegato alla presente.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea; Zona A - Di interesse storico.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	

Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna
 Regularizzabili mediante:
 Regularizzabili mediante lo strumento edilizio:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Zona A - Di interesse storico.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:	
-------	--

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
 Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa**

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione

Il fabbricato principale è composto da un appartamento che si sviluppa su tre livelli. Al piano terra troviamo ingresso, disimpegno una cantina con w.c., un deposito la centrale termica, un lavatoio, un portico e l'autorimessa. Al primo piano troviamo, un ripostiglio, una cucina un bagno due camere, pranzo - soggiorno e terrazza coperta. Al piano secondo troviamo un soppalco che si affaccia sul soggiorno sottostante. La struttura dell'immobile è la seguente:

- Fondazioni sotto muratura esistente
- struttura portante con muratura consolidata con rete elettrosaldata o beloncino;
- solai in laterocemento tipo bausa;
- la copertura è costituita da solaio in latero-cemento con soprastante manto i tegole portoghesi;
- murature perimetrali in lamponamento di laterizio con intercapedine;
- tramezzature interne costituite da divisori in laterizio da cm 8;

Le finiture sono le seguenti:

- intonaco interno di tipo civile;
- pavimenti in graniglia levigata per zona giorno, mentre nelle camere troviamo pavimenti in legno;
- nel bagno troviamo piastrelle in ceramica sia per pavimenti che per rivestimenti;
- sanitari nel servizio igienico in ceramica bianca in ottimo stato;
- serramenti: costituiti da telai in legno con essenza naturale e doppi vetri con scuretti ad anta.
- Le porte interne sono tamburate tinta noce;
- impianto elettrico è realizzato sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a corpi scaldanti a radiatori, l'impianto di produzione calore è costituito da bruciatore alimentato a gas

AREA ESTERNA

La superficie esterna di pertinenza del fabbricato è destinata a cortile del condominio ad uso area di manovra. Il fabbricato si colloca in un'area centrale della frazione di Maniago Libero caratterizzata da edilizia residenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Plena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 343
 è posto al piano terra, primo e secondo
 ristrutturato nel 1978 - 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero 19 di interno , ha un'altezza interna di circa cm 260-267

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. -

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale (potabile)	Coef.	Superficie equivalente
Abitazione piano primo	sup reale lorda	168,00	1,00	168,00
terrazzo e soppalco piano secondo	sup reale lorda	33,00	0,50	16,50
Piano terra cantina bagno e deposito	sup reale lorda	119,00	0,70	83,30
lavanderia c.t.	sup reale lorda	23,00	0,50	11,50
		343,00		279,30

Accessori:

Descrizione: **Garage o autorimessa [G] di cui al punto Autorimessa**

Il fabbricato autorimessa si sviluppa su un livello al piano terra, con accesso attraverso corte comune.

La struttura dell'immobile è la seguente:

- Fondazioni a nastro in calcestruzzo
- struttura portante a telaio con pilastri e travi in calcestruzzo
- solai in laterocemento tipo bausta;
- la copertura è costituita da solaio in latero-cemento con soprastante manto i tegole portoghesi;

- murature perimetrali in tamponamento di laterizio con intercapedine;
- tramezzature interne costituite da divisori in laterizio da cm 8;

Le finiture sono le seguenti:

- intonaco interno di tipo al civile;
- Porta basculante in lamiera
- Impianto elettrico è realizzato sotto traccia.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] - Plena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 26

è posto al piano t

L'edificio è stato costruito nel 1990 ristrutturato nel -

L'unità immobiliare è identificata con il numero 19 di interno , ha un'altezza

interna di circa 260

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. -

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie edile/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	26,00	0,50	13,00
		26,00		13,00

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari

finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

8.2 Fonti di Informazione:

8.3 Valutazione corpi:

ID:	Immobile:	Sup. Equivalente:	Superficie:	Valore intero medio ponderale:	Valore di riferimento:
Abliazione		279,30	343,00	195.510,00	195.510,00
<p>La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile, il valore di mercato del fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Premessa quanto sopra esposto, confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si esprimono le seguenti valutazioni.</p>					
Autorimessa		13,00	26,00	9.100,00	9.100,00
<p>La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile, il valore di mercato del fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Premessa quanto sopra esposto, confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si esprimono le seguenti valutazioni.</p>					
				204.610,00	204.610,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 40.922,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 163.688,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 147.732,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 163.688,00

Allegati

- Allegato "A" - Visure e schede catastali
- Allegato "B" - Estratto per riassunto di matrimonio
- Allegato "C" - Richiesta copia atti di locazione
- Allegato "D" - Ispezioni ipotecarie
- Allegato "E" - Concessioni Edilizie
- Allegato "F" - Estratto P.R.G.C. e Norme Tecniche
- Allegato "G" - Documentazione Fotografica
- Allegato "H" - Attestato Prestazione Energetica

Data generazione:
07-04-2014 07:04:30

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici
FABRICI
ANTONIO
835
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
FORO DENOMINE

