

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro spa**

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **316/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Casa singola con
giardino

Esperto alla stima: Arch. Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: B.go San Giovanni 10 - 30026 PORTOGRUARO
Telefono: 042172522
Fax: 042172522
Email: info@studioarkema.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cristoforo Colombo n.10 - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: Casa singola con giardino

Corpo: Casa e giardino

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 1, particella 137, subalterno 1, indirizzo via Cristoforo Colombo, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 152 mq, rendita € 553,90.

Corpo: Garage

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: foglio 1, particella 137, subalterno 2, indirizzo via Cristoforo Colombo, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, superficie 30 mq, rendita € 65,07.

Insistente su un lotto di terreno di 620mq.

2. Possesso

Bene: via Colombo n.10 - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: Casa singola con giardino.

Corpo: Casa e giardino; **Corpo:** Garage.

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Colombo n.10 - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: Casa singola con giardino.

Corpo: Casa e giardino; **Corpo:** Garage.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Colombo n.10 - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: Casa singola con giardino.

Corpo: Casa e giardino; **Corpo:** Garage

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa,

Altri creditori: Banca Popolare Friuladia S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via Colombo n.10 - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: Casa singola con giardino.

Corpo: Casa e giardino; **Corpo:** Garage

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Colombo n.10 - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: Casa singola con giardino

Corpo: Casa e giardino; **Corpo:** Garage.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Colombo n.10 - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: Casa singola con giardino.

Corpo: Casa e giardino; **Corpo:** Garage.

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Colombo n.10 - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: Casa singola con giardino.

Prezzo da libero: € 125.000,00

Premessa

Con ordinanza del 30 maggio 2016, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 316/2015, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in Borgo San Giovanni 10/12 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 12-10-2016.

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.

Il sottoscritto, il giorno 11 luglio 2016, ha lasciato una lettera a mano per poter effettuare l'accesso all'immobile agli esecutati. Non ricevendo risposta, ho contattato il sig. [REDACTED] inviato del custode per effettuare un sopralluogo condiviso così, il giorno 25 luglio 2016, al sopralluogo, non trovammo gli esecutati e lasciammo un avviso con la nuova data per l'incontro.

Il 01/08/2016, come stabilito nell'avviso lasciato dal Custode e dopo una conferma telefonica dell'esecutato, alle ore 10:00 ho effettuato il sopralluogo, alla presenza del sig. [REDACTED] esecutato e del sig. [REDACTED] inviato del custode, presso gli immobili ubicati in Fiume Veneto (Pn) e alle ore 11:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Nei giorni seguenti ho continuato la stesura della relazione e ho provveduto a redarre la certificazione energetica grazie ai dati forniti dall'esecutato.

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

Beni in Fiume Veneto (Pordenone)

Località/Frazione

via Colombo n.10

Lotto: Casa singola con giardino

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: Casa singola con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Colombo n.10

Quota e tipologia del diritto 1/1:

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

DOC_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1, particella 137, subalterno 1, indirizzo via Cristoforo Colombo, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 152 mq, rendita € 553,90.

DOC_02

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi

Regolarizzabili mediante: nuova scheda catastale.

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario ridefinire la corrispondenza tra stato di fatto e scheda catastale in quanto ci sono piccole variazioni interne sulla distribuzione degli spazi.

Nuove schede: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Note: Le difformità risultano essere lievi e riguardano solo l'interno dell'immobile. Sono anche presenti delle costruzioni prefabbricate a supporto dell'abitazione ma devono essere rimosse così come la tettoia coperta realizzata davanti al garage in quanto entrambe le costruzioni lambiscono i confini e sono prive di permessi edificatori.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Le difformità dell'immobile sono lievi e le costruzioni realizzate in assenza di permessi

devono essere rimosse.
Identificativo corpo: Garage.

Garage o autorimessa [G] sito in via Colombo n.10
Note: Vano posto al piano terra di una casa singola.

Quota e tipologia del diritto 1/1:

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

DOC_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1, particella 137, subalterno 2, indirizzo via Cristoforo Colombo, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, superficie 30 mq, rendita € 65,07

DOC_02

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi

Regolarizzabili mediante: nuova scheda catastale

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario ridefinire la corrispondenza tra stato di fatto e scheda catastale in quanto ci sono piccole variazioni interne sulla distribuzione degli spazi.

Nuove schede: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Note: Le difformità risultano essere lievi e riguardano solo l'interno dell'immobile.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione

Regolarizzabili mediante: realizzare nuove schede catastali

Descrizione delle opere da sanare: Indicare la parete divisoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Le difformità dell'immobile sono lievi e le costruzioni realizzate in assenza di permessi devono essere rimosse.

LOTTO_01: Casa singola con giardino.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1, particella 137, subalterno 1, indirizzo via Cristoforo Colombo, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 152 mq, rendita € 553,90

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1, particella 137, subalterno 2, indirizzo via Cristoforo Colombo, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, superficie 30 mq, rendita € 65,07

Insistente su un lotto di terreno di 620 mq identificato al catasto Terreni: foglio 1, parteicella 137.

DOC_02

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Casa singola con autorimessa e giardino ubicata in zona industriale di Fiume Veneto non lontano dall'uscita dell'autostrada e in direzione del centro di Pordenone. La zona è una zona tranquilla ricavata però dopo i lavori per la realizzazione di una bretella viaria che ha chiuso una serie di immobili in un' area cuscinetto tra la strada e il paese. L'accesso alla zona risulta essere piuttosto complicato da una serie di limitazioni alla viabilità.

Caratteristiche zona: periferica multifunzionale.

Area urbanistica: Industriale-commerciale a traffico complesso 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:** Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: Area Pedemontana.

Attrazioni storiche: Pordenone centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1000

Servizi offerti dalla zona: centri commerciali (buona), cinema (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Casa e giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fiume Veneto (Pordenone), via Colombo n.10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Fiume Veneto (Pordenone), via Colombo n.10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo lotto_01: Casa e giardino con garage

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Bandieramonte Francesco di Pordenone in data 29/12/2008 ai nn. 6666/3582; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2009 ai nn. 1306/222; Importo ipoteca: € 314000; Importo capitale: € 157000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale attiva; A favore di Banca Popolare Friuladia S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessioni a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Jus Romano di Pordenone in data 24/01/2012 ai nn. 134017/30712; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/02/2012 ai nn. 2183/59; Importo ipoteca: € 75000; Importo capitale: € 5000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 01/12/2015 ai nn. 15124/10632.

DOC_03

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo lotto_01: Casa e giardino con garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fiume Veneto (Pordenone), via Colombo n.10

Identificativo corpo: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Fiume Veneto (Pordenone), via Colombo n.10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

DOC_06

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bandieramente Francesco di Pordenone in data 29/01/2009 ai nn. 6665/3581 - trascritto a Pordenone in data 02/02/2009 ai nn. 1305/936.

Note: E' presente la Denuncia di Successione n.36/1047/7 nonchè l'Accettazione Tacita di Eredità dei VEnditori.

Dati precedenti relativi al lotto_01: Casa e giardino con garage .

DOC_03

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Colombo n.10

Garage o autorimessa [G] sito in via Colombo n.10

Numero pratica: Licenza di Costruire n.1966/128

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/1966 al n. di prot. n.1966/128

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa e giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Colombo n.10

Garage o autorimessa [G] sito in via Colombo n.10

Numero pratica: Autorizzazione di Abitabilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Rilascio in data 26/11/1968

NOTE: E' presente il verbale di sopralluogo dove vengono certificati il numero dei vani esatti, diversi da quelli di progetto ma rispondenti allo stato di fatto.

Dati precedenti relativi al lotto_01: Casa e giardino con garage

DOC_04

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione in Edilizia Libera con Istanza di riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: Pareti del corridoio zona notte P1 e nuova distribuzione Pt.

Pratica Edilizia: € 3.500,00

Oneri Totali compreso oblazioni: € 3.500,00

Note: Le difformità risultano essere lievi e riguardano solo l'interno dell'immobile e una volta sanate con la pratica edilizia devono essere redatte delle nuove schede catastali.

Sono inoltre presenti delle costruzioni prefabbricate a supporto dell'abitazione ma devono essere rimosse così come la tettoia coperta realizzata davanti al garage in quanto entrambe le costruzioni lambiscono i confini e sono prive di permessi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione in Edilizia Libera con Istanza di riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: Nuova distribuzione Pt.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Le difformità risultano essere lievi e riguardano solo l'interno dell'immobile e una volta sanate con la pratica edilizia devono essere redatte delle nuove schede catastali.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

DOC_04

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]; Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano stralcio per l'assetto Idrogeologico
In forza della delibera:	(Vedi CDU)
Zona omogenea:	Vpr- verde privato di rispetto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di immobile già esistente prima del Piano regolatore e delle successive Varianti.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Trattasi di immobile già esistente prima del Piano regolatore e delle successive Varianti e quindi non regolamentato dalle normative della Zona Omogenea di appartenenza attuale.

Dati precedenti relativi al lotto_01: Casa e giardino con garage

DOC_05

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

Casa singola con autorimessa e giardino ubicata in zona industriale di Fiume Veneto non lontano dall'uscita dell'autostrada e in direzione del centro di Pordenone, la zona è una zona tranquilla ricavata però dai lavori per la realizzazione di una bretella viaria che ha chiuso una serie di immobili in un' area cuscinetto tra la strada e il paese.

L'accesso alla zona risulta essere piuttosto complicato da una serie di limitazioni alla viabilità.

L'immobile è realizzato su due piani e l'accesso al giardino avviene da un cancelletto all'angolo del lotto, appena entrati un scala esterna porta al primo piano dove troviamo l'ingresso, la sala da pranzo con cucinino e il soggiorno. Un piccolo disimpegno distribuisce i locali della zona notte dove sono disposte tre camere di diverse dimensioni e un bagno, una scala rivestita in ceramica porta al piano inferiore dove troviamo tre locali di disbrigo, la centrale termica e l'accesso al garage.

La casa presenta pavimentazione originale in marmette nella zona giorno, prefinito di laminato legno nelle camere e rivestimenti in ceramica in bagno, mentre nella zona di servizio situata al piano terra sono stati rifatti i pavimenti con la posa di ceramica chiara.

Le finestre sono in legno con vetro singolo e le persiane in plastica, le porte sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è in finitura legno di recente fattura.

E' anche presente una scala retrattile per accedere al sottotetto.

Gli impianti sono sottotraccia ed è presente oltre all'impianto di riscaldamento anche una pompa di calore per il raffrescamento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1:

1/2 di [redacted] Piena proprietà

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 158,00

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: piccoli interventi 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza interna di circa: 2.10 PT/ 2.70 P1
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta ben tenuto in quanto gli attuali proprietari hanno apportato nel tempo piccole e grandi migliorie come il cambio della caldaia e la regolare certificazione e mantengono con costanza le finiture originarie, purtroppo l'immobile, pur abitabile, risulta datato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	95,00	€ 1.200,00
residenziale di servizio	sup lorda di pavimento	0,50	31,50	€ 1.200,00

126,50

Accessori:

Casa e giardino

1. Area scoperta

Sviluppa una superficie complessiva di 450 mq

Valore a corpo: € 10.000,00

Note: Trattasi del giardino intorno alla casa, ben piantunato e completo di marciapiede.

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

Trattasi di un vano a servizio della residenza suddiviso da una tramezza, attualmente non utilizzato come garage in quanto le aperture non permettono l'entrata di una macchina.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1:

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 33,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: piccoli interventi 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza interna di circa: 2.10 PT

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta ben tenuto in quanto gli attuali proprietari hanno apportato nel tempo piccole e grandi migliorie come il cambio della caldaia e la regolare certificazione e mantengono con costanza le finiture originarie, purtroppo l'immobile, pur abitabile, risulta datato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup lorda di pavimento	0,50	16,50	€ 1.200,00
			16,50	

16,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone/Portogruaro;

Ufficio tecnico di Fiume Veneto;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00/1.200,00;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

8.2 Valutazione corpi:

Casa e giardino. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	95,00	€ 1.200,00	€ 114.000,00
residenziale di servizio	31,50	€ 1.200,00	€ 37.800,00
Stima sintetica 13economic13ve parametrica del corpo			€ 151.800,00
Valore corpo			€ 151.800,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 161.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 161.800,00

Garage. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica 13economic13ve parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	16,50	€ 1.200,00	€ 19.800,00
Stima sintetica 13economic13ve parametrica del corpo			€ 19.800,00
Valore corpo			€ 19.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa e giardino	Abitazione di tipo 13 economic [A3] con annesso Area scoperta	126,50	€ 161.800,00	€ 161.800,00
Garage	Garage o autorimessa [G]	16,50	€ 19.800,00	€ 19.800,00
			TOTALE	€ 181.600,00

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%)	€ 45.400,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.300,00
abbattimento superfetazioni	€ -3.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 127.742,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 125.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita:

L'acquisto è stato effettuato con l'applicazione dell'imposta di registro. Ora, nel caso di vendita gli immobili sono soggetti, alle normative vigenti.

Note finali dell'esperto:

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'ill.mo Giudice Dott. Francesco Petrucco Toffolo per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Allegati

316_205_documenti_lotto_01

316_205_Foto immobile_lotto_01

Data generazione:

17-08-2016

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto