

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cordusio RMBS Securitisation Srl**

contro: 



N° Gen. Rep. **273/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2015 ore 09:00

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

IN COMUNE DI PRAVISDOMINI

APPARTAMENTO RESIDENZIALE E AUTORIMESSA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO

Esperto alla stima: **Geom. Antonio Taiariol**
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda
Telefono: 0434565110

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Maldifassi 1 - Frattina - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento e autorimessa

Categoria: A/2

Dati Catastali:

foglio 14, particella 187, subalterno 9, indirizzo VIA GIULIA MALDIFASSI , sezione censuaria H010, categoria A/2, classe 3, piano S1-1 consistenza 5,5, superficie 91, rendita € 553,90

foglio 14, particella 187, subalterno 18, indirizzo VIA GIULIA MALDIFASSI , sezione censuaria H010, categoria C/6, classe 2, piano S1 consistenza 18, superficie 19, rendita € 34,40

2. Possesso

Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'accessibilità è garantita nei limiti di legge.

4. Creditori Iscritti

Cordusio RMBS Securitisation Srl, Residenza Hadrianus

5. Comproprietari

NESSUNO oltre a quelli riportati

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

SI

Beni in Pravisdomini (Pordenone)

Località/Frazione **Frattina**

Via Maldifassi 2/3

LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e autorimessa.

sito in Pravidomini (Pordenone) CAP: 33076 frazione: Frattina, Via Maldifassi

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: cancellato dall'anagrafe per irreperibilità

Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: cancellato dall'anagrafe per irreperibilità

Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Ulteriori Informazioni sul debitore: Non è stato possibile reperire il certificato di matrimonio.

Nell'atto di ultima provenienza i coniugi hanno dichiarato di essere in comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 187, subalterno 9, indirizzo VIA GIULIA MALDIFASSI , sezione censuaria H010, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 91, rendita € 553,90

Millesimi di proprietà di parti comuni: Appartamento 82,72

Confini: con scale e vano scale; con appartamento sub.20; con muri maestri e perimetrali del fabbricato;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 187, subalterno 18, indirizzo VIA GIULIA MALDIFASSI , sezione censuaria H010, categoria C/6, classe 2, consistenza 18, superficie 19, rendita € 34,40

Millesimi di proprietà di parti comuni: Garage 6,65

Confini: --con scale e vano scale; --con sub.3 e 27; --con sub.29; --con spazio di manovra comune;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Installazione di vetrate in alluminio a chiusura del terrazzo esistente.

Regolarizzabili mediante: Autorizzazione del condominio e presentazione di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le opere, come si evince dal certificato non sanzionatorio rilasciato dal Comune in data 23.06.2015, sono state realizzate in assenza di permesso edilizio.

Rimozione serramenti in alluminio sul terrazzo: €500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: Tenuto conto che per la presentazione della sanatoria dovrà essere preventivamente richiesta l'autorizzazione al Condominio e poichè non è scontata l'approvazione da parte dell'assemblea sul mantenimento delle chiusure sul terrazzo, prudenzialmente si prevede la rimozione dei serramenti in alluminio e vetro e i relativi costi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Attualmente non vi è la corrispondenza catastale ma tenuto conto alla prevista rimozio-

ne dei serramenti sulla terrazza non è necessario effettuare la variazione.

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Operazione peritali

In sede d'udienza lo scrivente ha sentito il legale del creditore per verificare se vi fossero trattative in corso tra le parti per definire la posizione debitoria.

Preso atto della momentanea impossibilità di un accordo, alla presenza del sottoscritto perito, del sostituto del custode e del locatario si sono ispezionati gli immobili e assunto le necessarie informazioni.

Eseguite poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

Non è stato necessario richiedere nessuna proroga per il deposito della relazione.

Residenza

Effettuati gli accertamenti presso l'Ufficio Servizi Demografici risulta che gli esecutati sono stati cancellati dall'anagrafe dei residenti in data 04 agosto 2011 per irreperibilità anagrafica.

Si allega copia del certificato.

Stato civile

Non è stato possibile reperire il certificato di matrimonio.

Nell'atto di ultima provenienza i coniugi [redacted] e [redacted] hanno dichiarato di essere in regime di comunione legale dei beni.

Sopralluogo

Erano presenti il sottoscritto perito, il Custode Giudiziario e il locatario dell'immobile.

Formazione dei lotti

Gli immobili stimati per natura e consistenza non sono divisibili e per questo sono considerati come un unico lotto di vendita tenuto conto anche alla maggiore probabilità di vendita.

Caratteristiche zona

periferica normale

Area urbanistica

residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi

no.

Caratteristiche zone limitrofe

agricole

Attrazioni paesaggistiche

no

Attrazioni storiche

no

Principali collegamenti pubblici

Corriera

Servizi offerti dalla zona

Scuole (normale), Asilo (normale), Municipio (normale), Chiesa (normale), Negozi (normale)

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da Locatario, con contratto di locazione stipulato in data 19/02/2010 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Pordenone il 19/02/2010 ai nn.1475

Tipologia contratto: contratto 4+4, scadenza 28/02/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] - derivante da: Ipoteca volontaria - Importo ipoteca: € 280.000 - Importo capitale: € 140.000
Rogito: Notaio Paolo Vuolo in data 29/11/2004 ai nn. 480/307 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/12/2004 ai nn. 20451 4348

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Residenza Hadrianus contro [REDACTED]
[REDACTED] - derivante da: Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 3.200 - Importo capitale: € 1.640 in data 18/12/2012 ai nn. 122/12 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/05/2013 ai nn. 6074 814

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cordusio RMBS Securitisation Srl contro [REDACTED]
[REDACTED] - derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili
- registrato in data 26/08/2014 ai nn. 1493 - iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 23/11/2014 ai nn. 10307 7704

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da resoconto dell'amministratore del condominio (che si allega) aggiornato alla data del 31-12-2015
Millesimi di proprietà: Appartamento 82,72 – Garage 6,65
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Nei limiti di legge
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica presente
Indice di prestazione energetica: Classe D
Note Indice di prestazione energetica: Nessuna
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Parrocchia di San Nicolo Vescovo dal al **18/04/2000 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita
A rogito: Notaio Giorgio Bevilacqua in data 18/04/2000 ai nn. 93688 - trascritto a: Pordenone in data 17/05/2000 ai nn. 7036 5076

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **17/05/2000 al 22/10/2001** - In forza di atto di assegnazione
A rogito: Notaio Giorgio Bevilacqua in data 22/10/2001 ai nn. 95247 - trascritto a: Pordenone in data 05/11/2001 ai nn. 16346 11619

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **22/10/2001 al 29/11/2004** - In forza di atto di compravendita
A rogito: Notaio Paolo Vuolo in data 29/11/2004 ai nn. 479/306 - trascritto a: Pordenone in data 15/12/2004 ai nn. 20450 13544

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **29/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita
A rogito: Notaio Paolo Vuolo in data 29/11/2004 ai nn. 479/306 - trascritto a: Pordenone in data 15/12/2004 ai nn. 20450 13544

7. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un piccolo complesso residenziale costituito da dodici alloggi di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 03/03/2000 al n. di prot. 791/3134
Abitabilità/agibilità in data 30/10/2001 al n. di prot. 3260 ex 3134
NOTE: Collaudo statico a firma dell'Architetto Giulio Bottos in data 27.07.2001- Deposito Lavori Pubblici nr.26731 del 30.07.2001.

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in VARIANTE
Per lavori: Costruzione di un piccolo complesso residenziale costituito da dodici alloggi di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/09/2001 al n. di prot. 2266/3260
Abitabilità/agibilità in data 30/10/2001 al n. di prot. 3260 ex 3134

NOTE: Collaudo statico a firma dell'Architetto Giulio Bottos in data 27.07.2001- Deposito Lavori Pubblici nr.26731 del 30.07.2001.

7.1 Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Installazione di vetrate in alluminio a chiusura del terrazzo esistente.

Regolarizzabili mediante: Autorizzazione del condominio e presentazione di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le opere, come si evince dal certificato non sanzionatorio rilasciato dal Comune in data 23.06.2015, sono state realizzate in assenza di permesso edilizio.

Note: Tenuto conto che per la presentazione della sanatoria dovrà essere preventivamente richiesta l'autorizzazione al Condominio e poichè non è scontata l'approvazione da parte dell'assemblea sul mantenimento delle chiusure sul terrazzo, prudenzialmente si prevede la rimozione dei serramenti in alluminio e vetro e i relativi costi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

note: Attualmente non vi è la regolarità edilizia ma, tenuto conto alla prevista rimozione dei serramenti sulla terrazza non è necessario presentare la sanatoria.

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | B3 |
| Norme tecniche di attuazione: | La zona omogenea B3 è costituita dalle aree di recente formazione poste in prossimità dei nuclei urbani e caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari a destinazione residenziale. |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 1 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0.40 mq/mq. |
| Altezza massima ammessa: | 8.50 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione Appartamento e autorimessa

L'attuale stato dei luoghi è ben rappresentato dagli elaborati grafici e dalle fotografie allegate.

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un appartamento di tipo civile (Sub.9) al piano primo e cantina al piano interrato e da una autorimessa (sub.18) sempre al piano interrato sul condominio HADRIANUS sito in Comune di Pravisdomini (PN), via Maldifassi n.1 nella località Frattina;

La zona posta nella periferia del centro cittadino è all'interno di un complesso immobiliare (lottizzazione) circondato da un'ampia area agricola, lungo la viabilità principale che collega Pravisdomini a Motto di Livenza (strada provinciale n.1).

Gli accessi carraio e pedonale al complesso condominiale avvengono direttamente da Via Maldifassi e attraverso il giardino condominiale dal quale si accede ai vari ingressi posti in prossimità dei vani scala.

Lo scoperto pertinenziale comune è in parte sistemato a giardino e in parte occupato dai percorsi pedonali (vialetti e marciapiedi).

L'appartamento al piano primo, identificato con il sub.9, è composto di soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, centrale termica e ripostiglio con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali ed arrotondata di circa mq.79,60 con altezza di cm.250, un balcone di circa mq.6.50, un terrazzo di circa mq.22.40 e una cantina al piano interrato con superficie lorda di circa mq.8.00.

L'autorimessa al piano interrato, identificata con il sub.18, ha una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali ed arrotondata di circa mq.18,90 con altezza di cm.220.

Oltre a pertinenze scoperte e aree comuni.

Il tutto come rappresentato nelle planimetrie e negli elaborati catastali.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: cancellato dall'anagrafe per irreperibilità.

- Stato Civile: [REDACTED]

- Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

- Ulteriori Informazioni sul debitore: Non è stato possibile reperire il certificato di matrimonio. Nell'atto di ultima provenienza i coniugi hanno dichiarato di essere in comunione dei beni.

-Eventuali altri comproprietari a quelli citati: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- Codice Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: cancellato dall'anagrafe per irreperibilità.

- Stato Civile: [REDACTED]

- Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

- Ulteriori Informazioni sul debitore: Non è stato possibile reperire il certificato di matrimonio. Nell'atto di ultima provenienza i coniugi hanno dichiarato di essere in comunione dei beni.

-Eventuali altri comproprietari a quelli citati: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 135,50

Appartamento ubicato al primo piano con cantina e garage al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel 2001

L'unità immobiliare è identificata come unità B9 di interno, ha un'altezza di circa: cm.250

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: Il fabbricato condominiale e l'appartamento stimato, si presentano complessivamente in discreto stato di manutenzione.

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre possibile verificare il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde - Note: Condominio |
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente - Note: Condominio |
| Solai | tipologia: Solaio latero cemento |
| Strutture verticali | materiale: c.a. - Note: Condominio |
| Travi | materiale: c.a. |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|--|
| Cancello | tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: buone - Note: Condominiale |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretati condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto condizioni: buone - Note: Condominiale |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: Cappotto isolante rivestimento: Intonachino condizioni: buone - Note: Condominiale |
| Pavim. Esterna | materiale: calcestruzzo condizioni: buone - Note: Condominiale |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |

| | |
|---------------------|---|
| Pavim. Interna | materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno e cucina materiale: klinker condizioni: buone |
| Scale | posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone - Note: Condominiale |
| Impianti: | |
| Antenna collettiva | tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: Condominiale |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo |
| Condizionamento | tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo |
| Fognatura | tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: con certificato di collaudo |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: da collaudare |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo |

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; le terrazze al 30%; i muri in comune, le cantine e l'autorimessa al 50%. Per le pertinenze è indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione | sup lorda di pavimento | 79,60 | 1,00 | 79,60 |
| Autorimessa | sup lorda di pavimento | 18,90 | 0,50 | 9,45 |
| Cantina | sup lorda di pavimento | 8,00 | 0,50 | 4,00 |
| Terrazze | sup lorda di pavimento | 29,00 | 0,30 | 8,70 |
| | | 135,50 | | 101,75 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**8.1 Criterio di stima**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dei Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento

dei prezzi verificatisi negli ultimi anni.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento del 25% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Pordenone , Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone , Uffici del registro di Pordenone , Ufficio tecnico di Pravisdomini, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie Immobiliari Operatori e Imprese del settore immobiliare Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio Borsino Immobiliare FIAIP Borsino Immobiliare FIMAA, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Euro 800 mq. ,

8.3 Valutazione corpi

Appartamento e autorimessa.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione | 79,60 | € 800,00 | € 63.680,00 |
| Cantina | 4,00 | € 800,00 | € 3.200,00 |
| Autorimessa | 9,45 | € 800,00 | € 7.560,00 |
| Terrazze | 8,70 | € 800,00 | € 6.960,00 |

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo | € 81.400,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 81.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 81.400,00 |

Riepilogo

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento e autorimessa | | 101,75 | € 81.400,00 | € 81.400,00 |

8.4 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%) | € 20.350,00 |
| 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: | € 500,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 60.550,00 |
|---|-------------|

Allegati

Aggiornamento visure ipotecarie.
Aggiornamento visure catastali.
Estratti catastali.
Schede catastali.
Fotogrammetria.
Residenza.
Atto ultima provenienza.
Contratto di locazione.
Dichiarazione amministratore condominiale.
Certificato di non sussistenza provvedimenti urbanistici.
Concessioni edilizie.
Certificato di abitabilità.
Certificato di collaudo statico.
Certificazione impianti elettrico e riscaldamento.
Attestazione energetica.
Fotografie Immobile.

Data generazione:
06-08-201510:08:18

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Taiariol

