

# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

*promossa da:*

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSELICE SOC.COOP.**

*contro:*

**ONYEKA**

**N° Gen. Rep. 122/2021**

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

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

### **Lotto 001**

Abitazione e Accessori

San Vito al Tagliamento - Via Del Cristo 21

**Geom. Antonio Taiariol**

C.f. TRLNTN64L14G888E

P.I. 01136720933

Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434565110

studiotaiariol@gmail.com

antonio.taiariol@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Del Cristo 21 - località Gleris - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Descrizione zona:** Zona periferica

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico e accessori

**Corpo:** A-Abitazione di tipo economico e accessori

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

1.  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2.  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

#### Comune San Vito al Tagliamento

**Foglio 48, Particella 227**, indirizzo Via Del Cristo , piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 10,5, superficie 171, rendita € 650,74

### 2. Possesso

**Bene:** Via Del Cristo 21 - Gleris - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico e accessori

**Corpo:** A-Abitazione di tipo economico e accessori

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Del Cristo 21 - Gleris - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico e accessori

**Corpo:** A-Abitazione di tipo economico e accessori

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Del Cristo 21 - Gleris - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico e accessori

**Corpo:** A-Abitazione di tipo economico e accessori

**Creditori Iscritti:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSELICE SOC.COOP.

#### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Del Cristo 21 - Gleris - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico e accessori

**Corpo:** A-Abitazione di tipo economico e accessori

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Comproprietari:** Nessuno oltre ai debitori

#### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Del Cristo 21 - Gleris - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico e accessori

**Corpo:** A-Abitazione di tipo economico e accessori

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Del Cristo 21 - Gleris - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico e accessori

**Corpo:** A-Abitazione di tipo economico e accessori

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Del Cristo 21 - Gleris - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico

**Valore di Stima:** € 98.600,00



## Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL nato a Pordenone il 14.07.1964, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico. Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito alla presenza del custode e dell'esecutato. Dopo aver ispezionato gli immobili e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, 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 sottoposti, è stata redatta la presente relazione peritale.

### **Lotto 001**

Abitazione e Accessori

San Vito al Tagliamento - Via Del Cristo 21

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

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

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A-Abitazione di tipo economico e accessori**

**Abitazione di tipo economico [A3] nella frazione di Gleris in Via Del Cristo 21**

#### **Quota e tipologia del diritto**

1- - -  
Piena Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2- - -  
Piena Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

1. - -  
Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2. - -  
Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con



## Comune San Vito al Tagliamento

**Foglio 48, Particella 227**, indirizzo Via Del Cristo , piano T-1-2, , categoria A/3, classe 2, consistenza 10,5, superficie 171, rendita € 650,74

Derivante da: Atto del 02/12/2005 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 137729 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13232.1/2005 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 07/12/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non è condominio

Confini: Su due lati con strada comunale e sui restanti con i mappali 116 e 52

### Conformità catastale

**NO**

Se rimossi i sanitari sul sottoscala dell'abitazione è confermata la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato residenziale e accessori in Via Del Cristo 21.

L'abitazione si trova nella periferia del comune, nella località di Gleris, a circa 3 Km. dal centro cittadino di San Vito al Tagliamento.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Chiesa, Parco giochi, Bar. Tutti gli altri servizi si trovano nel centro città' che distante circa 3 km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Treni circa 4 km, Stazione Autobus circa 350 mt.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA

###### **-Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSELICE SOC.COOP. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Ipoteca Volontaria; A rogito di Notaio Pascatti in data 02/12/2005 ai nn. 137730/31892; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/12/2005 ai nn. 20840/5033; Importo ipoteca: € 243000; Importo capitale: € 135000.

###### **-Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 23/09/2021 ai nn. 1596/2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/10/2021 ai nn. 16517/12118.

##### VISURA COMPLETA AGGIORNATA IN DATA 12.05.2022

- 1. TRASCRIZIONE del 07/12/2005** - Registro Particolare 13232 Registro Generale 20838 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 137729/31891 del 02/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
- 2. TRASCRIZIONE del 07/12/2005** - Registro Particolare 13233 Registro Generale 20839 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 137729/31891 del 02/12/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
- 3. ISCRIZIONE del 07/12/2005** - Registro Particolare 5033 Registro Generale 20840 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 137730/31892 del 02/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
- 4. TRASCRIZIONE del 04/02/2006** - Registro Particolare 1165 Registro Generale 2028 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/1024 del 08/11/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
- 5. TRASCRIZIONE del 15/10/2021** - Registro Particolare 12118 Registro Generale 16517 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1596/2021 del 23/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 6. TRASCRIZIONE del 22/11/2021** - Registro Particolare 13582 Registro Generale 18530 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 137729 del 02/12/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico



**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A-Abitazione di tipo economico e accessori

**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:** Non è condominio

**Millesimi di proprietà:** Non è condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non è condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Presunto G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

- - - - - proprietario/i ante ventennio al 07/02/1994  
*Ante ventennio.*

**Titolare/Proprietario:**

- - - - - dal 07/02/1994 al 05/05/2005 .  
*In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone , in data 15/11/1994, ai nn.67/816; trascritto a Pordenone , in data 22/03/1995, ai nn. 3393/2534.*

**Titolare/Proprietario:**

- - - - - dal 05/05/2005 al 02/12/2005 .  
*In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone , in data 08/11/2005, ai nn. 17/1024; trascritto a Pordenone , in data 04/02/2006, ai nn. 2028/1165.*



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 6219

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ripasso manto di copertura del fabbricato di abitazione

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/02/2006 al n. di prot. 6219

Numero pratica: 8106

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione di una nuova recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/2017 al n. di prot. 6219

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione al piano terra di un servizio igienico sul sottoscala dell'abitazione

Regolarizzabili mediante:

Rimozione dei sanitari e ripristino stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare:

Rimozione dei sanitari e ripristino stato dei luoghi.

**Note:** *Dopo la rimozione dei sanitari potrà essere presentata una CILA per la realizzazione del servizio igienico nel rispetto delle norme edilizie e sanitarie.*

**Per quanto sopra allo stato attuale NON si dichiara la conformità edilizia;**

I venditori nell'atto di ultima provenienza hanno dichiarato che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967.

Dall'accesso agli atti, effettuato presso l'ufficio tecnico comunale, si sono rinvenute esclusivamente le pratiche edilizie sopracitate.

**SI RICORDA:**

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli e rilevarne la consistenza attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili presso i pubblici uffici anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.





## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	Vedi documentazione allegata

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

### DESCRIZIONE IMMOBILI

San Vito al Tagliamento - Via Del Cristo 21 - Abitazione e Accessori

#### Lotto 001

Abitazione e Accessori

San Vito al Tagliamento - Via Del Cristo 21

#### Abitazione di tipo economico di tre piani

Piano terra: Soggiorno, sala, cucina, lavanderia, cantina, ripostigli e wc.

Piano primo: Tre camere, corridoio, bagno e locale soffitta.

Piano secondo: Soffitta.

#### Fabbricato accessorio, adiacente all'abitazione di due piani

Piano terra: Due depositi, due porticati e un ripostiglio.

Piano primo: Soffitta

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Piena Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Piena Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Superficie complessiva di circa mq **510,00**

E' posto al piano: Terra-Primo-Secondo

L'edificio è stato costruito prima del 1967

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuori terra



**Stato di manutenzione generale: scarso**

**Condizioni generali dell'immobile: pessime**

PRESENZA DI AMIANTO (ETERNIT)

Si è accertata la presenza di alcuni pannelli di amianto sulla copertura di alcuni accessori e alcuni pannelli accatastati all'esterno. Spese di rimozione e trattamento a carico dell'aggiudicatario (compreso discarica).

PRESENZA DI RIFIUTI

All'interno dei locali e nell'area esterna di pertinenza sono presenti rifiuti di vario genere (arredi, elettrodomestici, pallet e pannelli di legno, lamiera ect.ect.). Spese di pulizia e sgombero a carico dell'aggiudicatario.

INDAGINI SUL TERRENO

Non sono state eseguite indagini, ispezioni e prove per accertare la natura e l'inquinamento del terreno.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sulla 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 graverà interamente sull'aggiudicatario.

La proprietà non ha fornito il libretto caldaia e il certificato di controllo annuale dell'impianto.

Non è stato inoltre possibile verificare il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale della fognatura.

Da una prima valutazione si ritiene che gli impianti tecnologici non sono a norma di legge.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE E STRUTTURALI**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Accessori
Fondazioni	tipologia: <b>non rilevabili</b> materiale: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> Riferito limitatamente a: Abitazione e Accessori
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Accessori
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Abitazione e Accessori



## COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Esterno
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: Accessori
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Manto di copertura	materiale: <b>Tegole</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Manto di copertura	materiale: <b>Tegole</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Accessorio
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>mat-tone a vista</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: Accessorio
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Esterno
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Abitazione

## IMPIANTI

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> Riferito limitatamente a: Abitazione e Accessori
Fognatura	tipologia: <b>non rilevabile</b> rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b> recapito: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>non rilevabile</b> Riferito limitatamente a: Abitazione e Accessorio



Gas tipologia: **non rilevabile** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevato**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevabile** diffusori: **termosifoni in metallo** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevato**  
Riferito limitatamente a: Abitazione

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata, calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali applicando infine l'indice mercatile appropriato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione (locali abitati)	sup lorda di pavimento mq.134,00	1,00	134,00	€ 400,00
Abitazione (cantina-ripostiglio)	sup lorda di pavimento mq.48,00	0,40	19,20	€ 400,00
Abitazione (soffitte)	sup lorda di pavimento mq.90,00	0,30	27,00	€ 400,00
Accessorio adiacente (depositi-soffitta)	sup lorda di pavimento mq.204,00	0,30	61,20	€ 400,00
Accessorio adiacente (tettoie)	sup lorda di pavimento mq.34,00	0,15	5,10	€ 400,00

**Mq. 246,50**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti 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.

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.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone ;

Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

Osservatorio OMI e Agenzie Immobiliari di San Vito al Tagliamento.

**8.2 Valutazione corpi:**

Valore di Stima € 98.600,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 14.790,00

Deprezzamento per il pessimo stato di manutenzione dei locali con presenza di rifiuti e suppellettili. € -8.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.810,00

**8.5 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro.

\*\*\*\*\*



## **Allegati**

Aggiornamento visure ipotecarie.

Certificazione Notarile.

Aggiornamento visure catastali.

Estratti e planimetrie catastali.

Copia atto provenienza.

Richiesta contratti di locazione.

Norme Tecniche di attuazione.

Fotografie degli immobili.

Data generazione:

21-06-2022 11:06:14

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Taiariol**

