

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **85/2019**

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

RELAZIONE INTEGRATIVA N.1 PER RIFORMULAZIONE LOTTI DI VENDITA

Lotto 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE, MAGAZZINO-UFFICIO E TERRENO

[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto 003 - FABBRICATO (PORZIONE) USO NEGOZIO

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè

Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F

Partita IVA: 00221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434 931348

Email: bruno.tome@hotmail.it

Pec: bruno.tome@geopec.it

La riformulazione dei lotti di vendita è effettuata in conformità a quanto disposto dal Giudice nell'udienza del 12/04/2022.

Beni in San Vito Al Tagliamento (PN)

Lotto: 001 - ABITAZIONE, MAGAZZINO-UFFICIO E TERRENO INTERNO

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:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 737, subalterno 6, indirizzo Via Anton Lazzaro Moro 29, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 20.5, superficie 949, rendita € 1905.73

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 737, subalterno 8, indirizzo Via Anton Lazzaro Moro 31, piani T-1, comune SAN VITO AL TAGLIAMENTO, categoria C/2, classe 5, consistenza 340, superficie 394, rendita € 1194.05

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 737, subalterno 10, indirizzo Via Anton Lazzaro Moro 31, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, superficie 91, rendita € 371.95

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 20, particella 737, qualità ente urbano, superficie catastale 2170

Note: terreno pertinenziale alle unità immobiliari del mapp. 737 (vedere nota in calce)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 20, particella 724, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 2320, reddito dominicale: € 29.95, reddito agrario: € 16.77

Non conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria del sub 6 non corrisponde alla situazione di fatto degli immobili, per modifiche alle pareti e forometrie interne, demolizione di parte del fabbricato al pianoterra angolo nord-ovest. La qualità del mapp. 724 non è corretta e va variata. Manca la voltura catastale della successione di [REDACTED]

Oneri totali per rifacimento pratica catastale, con planimetria e modulistica Docfa, volture catastali, variazione colturale: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'area scoperta è pertinenziale alle unità immobiliari che compongono il mappale n.

737; nel Lotto 1 è da intendersi compresa la quota intera di tale area, conglobata nel valore delle unità oggetto di stima, per la porzione corrispondente a tutta l'area scoperta interna del cortile e di tutta quella di sedime dei fabbricati, esclusa la sola porzione di circa mq 92, corrispondente al sedime del negozio sub 9, da considerare al 50% in comproprietà con il medesimo sub 9; l'area scoperta interna è soggetta alle servitù per eventuali condutture interrato per impianti tecnologici a favore del predetto negozio sub 9; è onere dell'acquirente la effettiva definizione delle servitù sull'area scoperta con la proprietà dei sub 9, negozio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da comproprietari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] per decreto ingiuntivo; Iscritta a Pordenone in data 31/10/2017 ai nn. 14266/2665; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1967000.00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] per decreto ingiuntivo; Iscritta a Pordenone in data 20/11/2017 ai nn. 15169/2820; Importo ipoteca: € 621.000,00; Importo capitale: € 390.563,42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] per decreto ingiuntivo; Iscritta a Pordenone in data 21/12/2017 ai nn. 17004/3112; Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] per decreto ingiuntivo; Iscritta a Pordenone in data 17/01/2018 ai nn. 962/137; Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] per pignoramento trascritto a Pordenone in data 17/04/2019 ai nn. 5940/4304.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

6. ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietari:

A - dal 07/02/2012 in forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a Pordenone, in data 06/02/2013, ai nn. 178/9990; trascritta a Pordenone, in data 28/06/2013, ai nn. 9081/6825.

Nota di trascrizione accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

B - dal 07/06/2014 in forza di prima denuncia di successione [REDACTED] prima denuncia registrata a Udine, in data 28/05/2015, ai nn. 1815/9990; trascritta a Pordenone, in data 14/03/2016, ai nn. 3507/2558, e seconda denuncia registrata a Udine, in data 29/05/2015, ai nn. 1816/9990; trascritta a Pordenone, in data 14/03/2016, ai nn. 3508/2559

Nota di trascrizione accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per lavori: costruzione fabbricato ante 01/01/1967

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ripassatura copertura
Rilascio in data 11/10/1978 al n. di prot. 7638

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 04/09/1984 al n. di prot. 8305

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: ripasso copertura
Rilascio in data 24/05/1989 al n. di prot. 5382

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 29/05/1992 al n. di prot. 7284

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione interna
Rilascio in data 09/08/1993 al n. di prot. 15773/92

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: sostituzione manto copertura
Rilascio in data 30/10/1990 al n. di prot. 13365

Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità
Solo per alcune porzioni del fabbricato
Rilascio in data 26/08/1999 al n. di prot. 19132

7.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli immobili non corrispondono in alcune parti a quanto autorizzato, riguardo il piano terra nel magazzino (ufficio) non sono stati realizzati i servizi igienici di progetto, vi sono difformità nei fori e nella scala; vi sono per l'abitazione modifiche alle pareti e forometrie interne, demolizione di parte del fabbricato al pianoterra angolo nord-ovest. Non si assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria, in quanto oggi non sono determinabili le norme vigenti al momento della richiesta di sanatoria.

Oneri Totali per sanatoria edilizia, a stima: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Dati urbanistici

Per la destinazione urbanistica verificare l'allegato certificato di destinazione urbanistica o presso il comune.

Descrizione

Trattasi di abitazione padronale con altre porzioni immobiliari e terreno scoperto. L'edificio è sviluppato su 3 piani fuori terra, in Via Anton Lazzaro Moro, appena fuori del centro murato del Comune. L'abitazione ed altre porzioni sono di tipo padronale con ampi vani, finiture superiori alla media, sia per materiali che per realizzazione. Internamente vi è l'area scoperta pertinenziale (mapp. 737), compresa nel lotto in parte e come sopra indicato. Le unità di cui tratta la stima, costituiscono unico corpo e sono così composte: ABITAZIONE: piano terra con ingresso, cucina, 3 stanze, cantina, bagno, corridoio, vano scala, corpo staccato lavanderia, deposito, corridoio e ripostiglio, garage e portico di accesso; primo piano con corridoio, 5 camere, cucina, 4 bagni-wc, corridoi e vano scala; secondo piano con corridoio, bagno, 3 camere, ripostiglio e accesso al sottotetto non praticabile con botola a soffitto. Le finiture sono con muri e soffitti intonacati al civile, scale in pietra e parapetto in ferro di pregio con corrimano in legno, pavimenti in seminato veneziano levigato a piombo con contorni e fregi, bagni in piastrelle, serramenti esterni in legno e in profili di alluminio verniciato e vetrocamera, porte interne massicce o tamburate, impianti tecnologici autonomi, con caldaia in vano esterno tamponato in pannelli metallici e acqua calda con generatore nel corpo accessorio staccato. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato. Non si garantisce in alcun modo la conformità e il perfetto funzionamento degli impianti tecnologici, per cui è onere dell'acquirente l'effettuazione dei riscontri necessari per il rispetto delle norme in materia di impianti. Trattasi di locali facenti parte di un complesso edilizio storico posto lungo la via pubblica, sul lato nord; internamente vi è l'area scoperta pertinenziale (mapp. 737) e il terreno mapp. 724, il tutto recintato sul perimetro, formando una corpo unico. MAGAZZINO-UFFICIO: Le unità di cui tratta la stima, sono una sviluppata al piano terra ad uso magazzino/ufficio, con portico di transito (in lato est) per il collegamento alla via pubblica dal cortile interno, composta da magazzino (ufficio) è sviluppata su due piani collegati tramite scala interna in pietra, con gradini sagomati; al pianoterra vi è un unico vano con pareti e soffitto intonacati, pavimento in lastre di marmo, serramenti esterni in profili di alluminio e vetro, al primo piano vi è un unico vano con un servizio igienico posizionato vicino la scala di accesso dal pianoterra, con pareti intonacate, pavimento in tavole di legno verniciate, tetto in legno (travi e tavolato) verniciato a vista, con trave di colmo sostenuta da capriate. I serramenti esterni del primo piano hanno l'estradosso ad arco e sono realizzati in legno e vetrocamera, con scuri pure in legno, finiti con verniciatura. Nella nicchia apposita è mancante la caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda. Non si garantisce in alcun modo la conformità e il perfetto funzionamento degli impianti tecnologici (anche mancando la caldaia), per cui è onere dell'acquirente l'effettuazione dei riscontri necessari per il rispetto delle norme in materia di impianti. L'edificio non è antisismico. L'area scoperta pertinenziale per intero alle unità immobiliari che compongono il Lotto 1 è porzione del mappale n. 737; l'area coperta è da intendersi pertinenziale per intero alle unità che compongono il Lotto 1, ad eccezione della porzione di circa mq 92 corrispondente al sedime del sub 9 negozio che è al 50% con il medesimo e compresa in quota nel valore delle unità oggetto di stima; l'area del mapp. 737 è soggetta alle eventuali servitù per gli impianti tecnologici a favore dell'unità sub 9 negozio; è onere dell'acquirente la definizione delle servitù. Il mappale n. 724 è un terreno cortilizio inerbito con la presenza di alberature e arbusti, recintato sui lati esterni verso terzi, l'andamento altimetrico è pianeggiante e la forma è quella della mappa catastale. Lo stato è quello ripostato nelle allegate fotografie. L'edificio non è antisismico.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Sub 6 abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	262,60	1,00	262,60	€ 1.300,00

Sub 6 cantina e portico piano terra	sup lorda di pavimento	74,75	0,50	37,38	€ 1.300,00
Sub 6 accessorio staccato piano terra	sup lorda di pavimento	83,50	0,50	41,75	€ 1.300,00
sub 6 abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	332,70	1,00	332,70	€ 1.300,00
sub 6 abitazione piano secondo	sup lorda di pavimento	191,50	1,00	191,50	€ 1.300,00
sub 10 abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	90,72	1,00	90,72	€ 1.300,00
Sub 8 magazzino (ufficio) piano terra	sup lorda di pavimento	158,00	1,00	158,00	€ 1000,00
Sub 8 piano terra portico	sup lorda di pavimento	39,50	0,50	19,75	€ 1000,00
Sub 8 magazzino (ufficio) piano primo	sup lorda di pavimento	197,00	1,00	158,00	€ 1000,00
Terreno mappale 737 porzione pertinenziale	sup lorda di pavimento	A corpo		A corpo	€ 28.500,00
Terreno mappale 724	sup lorda di pavimento	2.320,00	1,00	2.320,00	€ 50,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. San Vito al T. zona centrale ville stato normale valori unitari mq 1100 - 1500, borsino 2021-2022 FIMAA San Vito centro appartamenti e uffici usato valori unitari mq 1000-1800 e 1000-1200, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 1300/mq. (1000 per accessori e 70 per il terreno) ritenuto applicabile in relazione alla tipologia degli immobili e al contesto in cui sono ubicati.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 6 abitazione piano terra	262,60	€ 1.300,00	€ 341.380,00
Sub 6 cantina e portico piano terra	37,38	€ 1.300,00	€ 48.594,00
Sub 6 accessorio staccato piano terra	41,75	€ 1.300,00	€ 54.275,00
sub 6 abitazione piano primo	332,70	€ 1.300,00	€ 432.510,00
sub 6 abitazione piano secondo	191,50	€ 1.300,00	€ 248.950,00
sub 10 abitazione piano primo	90,72	€ 1.300,00	€ 117.936,00
Sub 8 magazzino (ufficio) piano terra	158,00	€ 1000,00	€ 158.000,00
Sub 8 piano terra portico	19,75	€ 1000,00	€ 19.750,00
Sub 8 magazzino (ufficio) piano primo	197,00	€ 1000,00	€ 197.000,00
mappale 737 quota terreno pertinenziale	1,00	€ 28.500,00	€ 28.500,00
mappale 724	2.320,00	€ 70,00	€ 162.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.819.295,00

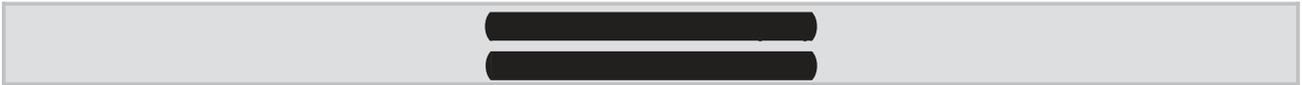
8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 272.295,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 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: € 1.539.000,00



9. [Redacted]



Lotto: 003 - NEGOZIO CON ACCESSO AUTONOMO DA VIA ANTON LAZZARO MORO

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:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 737, subalterno 9, indirizzo Via Anton Lazzaro Moro 31, piano T, comune SAN VITO AL TAGLIAMENTO, categoria C/1, classe 6, consistenza 38, superficie 87, rendita € 596.61

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 20, particella 737, qualità ente urbano, superficie catastale 2170

Note: terreno pertinenziale alle unità immobiliari del mapp. 737 (vedere nota in calce)

Note generali: L'area scoperta è pertinenziale alle unità immobiliari che compongono il mappale n. 737; nel Lotto 3 è da intendersi compresa la quota del 50% dell'area di mq 92 corrispondente al sedime del sub 9, conglobata nel valore delle unità oggetto di stima; l'area scoperta interna del mapp. 737 è soggetta alle servitù per eventuali condutture interrato per impianti tecnologici a favore del predetto negozio sub 9; è onere dell'acquirente la effettiva definizione delle servitù sull'area scoperta con la restante proprietà del mapp. 737.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vi sono difformità interne. Manca la voltura catastale delle successioni di [REDACTED]

Oneri per rifacimento pratica catastale, con planimetria e modulistica Docfa e voltura catastale: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale

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

3. STATO DI POSSESSO:

Sub 9 occupato con contratto di locazione [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] per decreto ingiuntivo; Iscritto a Pordenone in data 31/10/2017 ai nn. 14266/2665; Importo ipoteca: € 2.000.000.00; Importo capitale: € 1.967.000.00.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] con sede a Pordenone; per decreto ingiuntivo; Iscritto a Pordenone in data 20/11/2017 ai nn. 15169/2820; Importo ipoteca: € 621.000.00; Importo capitale: € 390.563.42.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] con sede a Tavagnacco; per decreto ingiuntivo; Iscritto a Pordenone in data 21/12/2017 ai nn. 17004/3112; Importo ipoteca: € 1.500.000.00; Importo capitale: € 4.000.000.00.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] per decreto ingiuntivo; Iscritto a Pordenone in data 17/01/2018 ai nn. 962/137; Importo ipoteca: € 1.500.000.00; Importo capitale: € 4.000.000.00.
- **Trascrizione pregiudizievole:** a favore di [REDACTED] per pignoramento trascritto a Pordenone in data 17/04/2019 ai nn. 5940/4304.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

6. ATTUALI PROPRIETARI:**Proprietari:** [REDACTED]

A - dal 07/02/2012 in forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a Pordenone, in data 06/02/2013, ai nn. 1815/9990; trascritta a Pordenone, in data 28/06/2013, ai nn. 9081/6825.

Nota di trascrizione accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

B - dal 07/06/2014 in forza di prima denuncia di successione [REDACTED] prima denuncia registrata a Udine, in data 28/05/2015, ai nn. 1815/9990; trascritta a Pordenone, in data 14/03/2016, ai nn. 3507/2558, e seconda denuncia registrata a Udine, in data 29/05/2015, ai nn. 1816/9990; trascritta a Pordenone, in data 14/03/2016, ai nn. 3508/2559

Nota di trascrizione accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione fabbricato originario ante 01/01/1967

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ripassatura copertura

Rilascio in data 11/10/1978 al n. di prot. 7638

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/09/1984 al n. di prot. 8305

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ripasso copertura

Rilascio in data 24/05/1989 al n. di prot. 5382

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 29/05/1992 al n. di prot. 7284

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione interna
Rilascio in data 09/08/1993 al n. di prot. 15773/92

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: sostituzione manto copertura
Rilascio in data 30/10/1990 al n. di prot. 13365

Autorizzazione di agibilità
Rilascio in data 26/08/1999 al n. di prot. 19132

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vi sono difformità nelle partizioni interne, fori e servizi igienici. Non si assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria, in quanto oggi non sono determinabili le norme vigenti al momento della richiesta di sanatoria, nè la sua data.

Oneri Totali per sanatoria a stima: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Dati urbanistici

Per la destinazione urbanistica verificare l'allegato certificato di destinazione urbanistica o presso il comune.

DESCRIZIONE

Trattasi di locali facenti parte di un complesso edilizio storico posto lungo la via pubblica, sul lato nord; Le unità di cui tratta la stima, è sviluppata al piano terra ad uso negozio composta da due vani con servizio igienico e impianti autonomi per l'elettricità e il riscaldamento. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica. Ha finiture con muri intonacati al civile o in pannelli di cartongesso, soffitto controsoffittato a quadrotti di lana minerale pressata, pavimento in piastrelle, serramenti esterni in profili di alluminio verniciato e vetrocamera, porte interne tamburate, impianti tecnologici autonomi. Non si garantisce in alcun modo la conformità e il perfetto funzionamento degli impianti tecnologici, per cui è onere dell'acquirente l'effettuazione dei riscontri necessari per il rispetto delle norme in materia di impianti. L'edificio non è antisismico. Lo stato è quello ripostato nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Sub 9 negozio piano terra	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00	€ 1200,00
mappale 737 quota pertinenziale	A corpo			A corpo	€ 1.500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. San Vito al T. zona centrale commerciale valori unitari mq 1200 - 1600, borsino 2021-2022 FIMAA San Vito centro negozi usato valori unitari mq 1200 - 1400, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 1200/mq per il locale commerciale, oltre ad un valore di € 1.500 per la quota pertinenziale del mappale 737, ritenuti applicabili in relazione alla tipologia degli immobili e al contesto in cui sono ubicati.

8.2 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 9 negozio piano terra	92,00	€ 1200,00	€ 110.400,00
mappale 737 quota terreno pertinenziale	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.900,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% (circa), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 16.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 90.000,00**

Data generazione: 09-05-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè