

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banca di Cividale

contro:
e

N° Gen. Rep. **142/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
CONCORDIA SAGITTARIA
FABBRICATO RESIDENZIALE

Esperto alla stima: Geom. Antonio Taiariol
Codice fiscale: TRLNTN64L14G888E
Partita IVA: 01136720933
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda
Telefono: 0434565110
Email: studiotaiariol@gmail.com
Pec: antonio.taiariol@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene

n. - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Descrizione zona

Zona semicentrale

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo

A-Abitazione e accessorio

Categoria

Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali

(CF.) nata a il
quota 500/1000

(CF.) nato a il
quota 500/1000

Comune di Concordia Sagittaria

Foglio 2, particella 1038, subalterno 2, indirizzo , piano T-1-2,
categoria A/2, classe 2, consistenza 10, superficie 246, rendita € 568,10,

Foglio 2, particella 1038, subalterno 3, indirizzo , piano T
categoria C/6, classe 6, consistenza 25, superficie 30, rendita € 38,73,

Foglio 2, particella 1038, subalterno 1, indirizzo , piano T
Bene comune non censibile

Al catasto dei terreni la particella è identificata come Ente Urbano di mq.1.175.

2. Possesso

Bene

n. - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto

001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo

A-Abitazione e accessorio

Possesso

Occupato dai debitori e dai familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene

n. - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto

001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo

A-Abitazione e accessorio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

NO

4. Creditori Iscritti

Bene

n. - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto

001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo

A-Abitazione e accessorio

Creditori

Banca di Cividale S.p.a. Società Benefit appartenente al Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.a – Sudtiroler Sparkasse AG -C.F. P.IVA 00249360306

5. Comproprietari

Bene:

n. - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto:

001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo

A-Abitazione e accessorio

Comproprietari

Nessuno oltre agli esegutati

6. Misure Penali

Beni

n. - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto

001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo

A-Abitazione e accessorio

Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene

n. - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto

001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo

A-Abitazione e accessorio

Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Bene

n. - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto

001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo

A-Abitazione e accessorio

Valore di stima

€ 368.069,00

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, 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

Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza degli esecutati e del custode giudiziario Falomo Andrea.

Operazioni peritali

Dopo aver ispezionato gli immobili e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, urbani-

stiche 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.

La formazione dei lotti

Gli immobili sono stimati come lotto unico tenuto conto alla loro conformazione e alla maggiore probabilità di vendita.

Concordia Sagittaria (VE)

Località/Frazione

n.

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

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, accessorio e area scoperta.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Concordia Sagittaria (VE)

n.

Quota e tipologia del diritto

- Piena proprietà per 500/1000

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

- Piena proprietà per 500/1000

Cod. Fiscale:

Residenza esecutati

Stato civile esecutati

Coniugati

Comproprietari

Nessuno oltre agli esecutati

Identificazione catasto Fabbricati

Comune di Concordia Sagittaria

Foglio 2, particella 1038, subalterno 2, indirizzo _____, piano T-1-2,
categoria A/2, classe 2, consistenza 10, superficie 246, rendita € 568,10,

Foglio 2, particella 1038, subalterno 3, indirizzo _____, piano T
categoria C/6, classe 6, consistenza 25, superficie 30, rendita € 38,73,

Foglio 2, particella 1038, subalterno 1, indirizzo _____, piano T
Bene comune non censibile (area scoperta)

Al catasto dei terreni la particella è identificata come Ente Urbano di mq.1.175.

Derivante

ATTO DI COMPRAVENDITA TERRENO

Atto Notaio Americo Pasqualis Rep.62069 Rac.21003 del 25.11.1980 - Registrato a Portogruaro il 15.12.1980 n.3565 vol.132 Mod.I Conservatoria di Venezia RG.23179 RP.18736 del 19.12.1980

Confini

Mappali 1537-1213-1619-1025-Via Maentrada

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona dove si trovano gli immobili è in zona semicentrale del paese con presenza di abitazioni residenziali prospicienti la viabilità in contesto prevalentemente agricolo-residenziale.

Caratteristiche zona

periferica normale

Area urbanistica

residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona

Corriera

Caratteristiche zone limitrofe

residenziali

Importanti centri limitrofi

Non specificato

Attrazioni paesaggistiche

Fiume Lemene.

Attrazioni storiche

Cattedrale di santo Stefano Protomartire.

Principali collegamenti pubblici

Autostrada con ingresso a Portogruaro

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione

Descrizione onere:

Costituzione Vincolo Limitativo a Costruire; A rogito di Americo Pasqualis in data 15/04/1981 ai nn. 63835/21522; **Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/04/1981 ai nn. 7412/6025.**

Con tale atto è stato costituito vincolo limitativo a costruire sul mappale 1038 (ex mappali 1031-1038) del foglio 2 limitatamente alla superficie di mq.950. (si allega copia completa dell'atto con planimetria).

- Altra limitazione

Descrizione onere:

Atto d'Obbligo impegno ad osservare la convenzione approvata dal Consiglio Comunale di Concordia Sagittaria n.486/3 in data 28.01.1978; A rogito di Notaio Americo Pasqualis; **Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/06/1981 ai nn. 11144/9107.**

La durata dell'obbligo era prevista per anni 30.

- Iscrizione di ipoteca

Ipoteca volontaria annotata contro _____; Derivante da: Ipoteca Volontaria; A rogito di Notaio Cristiano Jus in data 22/06/2018 ai nn. 1494/1232; **Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/07/2018 ai nn. 22687/3959;** Importo ipoteca: € 253750; Importo capitale: € 145000.

- Trascrizione pregiudizievole

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro _____; Derivante da: Pignoramento Immobili **iscritto/trascritto a Venezia in data 05/10/2022 ai nn.36616/25940.**

Dati precedenti relativi ai corpi

A-Abitazione, autorimessa, area scoperta

SERVITU'

Con atto di divisione e vendita del Notaio Americo Pasqualis Rep.62069 Rac.21003 del 25.11.1980 è stata costituita servitù di passaggio per tutti gli usi e mezzi, lungo il confine sud del mappale 1038 (ex mappali 1031-1038) del foglio 2, su una striscia di terreno larga ml.3,50, con una larghezza minima di ml.3,20 in adiacenza del traliccio della linea elettrica e con fronte strada di ml.4,70 a favore del mappale 1537 (si rimanda alla copia completa dell'atto e alla planimetria che si allega alla presente relazione)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Abitazione singola

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Abitazione singola

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Abitazione singola

Millesimi di proprietà: Abitazione singola

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (parziale)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Abitazione singola

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Presunta classe D

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 25/11/1980 .
In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario:

E dal 25/11/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Americo Pasqualis, in data 25/11/1980, ai nn. 62069/21003; registrato a Portogruaro, in data 15/12/1980, ai nn. 3565/I; trascritto a Venezia, in data 19/12/1980, ai nn. 23179/18736.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N.77/81 DEL 23.04.1981

Intestazione: E

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/04/1981 al n. di prot. 2685

Numero pratica: PERMESSO DI ABITABILITA' N.77/82 DEL 08.11.1982

Intestazione: E

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 08/11/1982 al n. di prot. 77/82

Numero pratica: DENUNCIA DI COSTRUZIONE PROT.6541 DEL 17.03.1998

Intestazione: E

Tipo pratica: Comunicazione

Per lavori: Costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/03/1998 al n. di prot. 6541

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.941 DEL 20.03.1996

Intestazione: E

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ampliamento Fabbricato e costruzione accessorio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/03/1996 al n. di prot. 8276

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Variazione all'ubicazione del fabbricato all'interno del lotto;
- Alcune leggere variazioni alle misure perimetrali della sagoma;
- Variazioni prospettiche, alle forometrie di porte e finestre e alle canne fumarie;
- Variazione, demolizione e realizzazione di alcune parte divisorie interne;
- Maggiore altezza nella zona servizi del piano terra;
- Leggere variazioni al prospetto della recinzione;

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare:

- Variazione all'ubicazione del fabbricato all'interno del lotto;
- Alcune leggere variazioni alle misure perimetrali della sagoma;
- Variazioni prospettiche, alle forometrie di porte e finestre e alle canne fumarie;
- Variazione, demolizione e realizzazione di alcune parte divisorie interne;
- Maggiore altezza nella zona servizi del piano terra;
- Leggere variazioni al prospetto della recinzione;

Note:

L'ufficio tecnico del Comune si esprime sul costo delle sanzioni solo dopo la presentazione della pratica edilizia di sanatoria con i relativi elaborati grafici. Ciò nonostante, per quanto è stato possibile accertare in questa fase, si ritiene che le opere difformi siano sanabili e si stima sommariamente una spesa complessiva per le pratiche edilizie e le sanzioni di circa euro 5.000.

Oneri di regolarizzazione-sanatoria circa: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

AVVERTENZE

Si rileva che sulla particella 1537 del foglio, non oggetto di esecuzione, sono stati realizzati in maniera precaria un pollaio e alcune tettoie (con copertura in amianto). Dalla mappa catastale (non da riconfinazione del lotto) appare che una piccola parte di questi manufatti, realizzati in aderenza al deposito (oggetto di esecuzione), ricadono sulla particella 1038 oggetto della presente esecuzione. Pertanto tali manufatti dovranno essere rimossi.

Si ricorda che 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 verificando 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 civile [A2]

Note sulla conformità: Nessuna.

Abitazione di tipo civile [A2]

Trattasi di fabbricato residenziale di ampie dimensioni, ubicato nella zona semicentrale del paese, che si sviluppa su più piani sfalsati: interrato-terra-rialzato e soffitta con ampio giardino di pertinenza. In distacco dall'abitazione è presente un accessorio.

Al piano terra e al piano rialzato la zona abitabile si compone dei seguenti locali:

-ingresso, soggiorno, cucina, salotto, tre camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno, terrazzi e porticati coperti.

Al piano terra e al piano interrato la zona servizi si compone dei seguenti locali:

-taverna, studio, cucina, cantina, lavanderia, wc, disimpegno, centrale termica, ripostigli.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre agli esecutati

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Coniugata

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre agli esecutati

Superficie complessiva di circa mq **400,70**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: -----

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 70;

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2.73

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

Lo stato di manutenzione generale è Normale

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, sottoservizi, 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 documentazione e libretto della caldaia inoltre non sono stati rinvenuti i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico e riscaldamento.

Non è stato verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale della fognatura. La decurtazione al valore di stima tiene già in conto alla assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

INDAGINI E SONDAGGI

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale. Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i beni.

VENDITA

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è onere della parte aggiudicataria visionarli preventivamente e rilevarne la consistenza attentamente verificandoli con congruo anticipo.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ABITAZIONE

Caratteristiche strutturali

Balconi	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Copertura	tipologia: a falde
Fondazioni	tipologia: cemento armato materiale: c.a. condizioni: non rilevabile
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. condizioni: non rilevabile
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non rilevabili
Travi	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: Tegole coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: Muratura coibentazione: controparete interna e pannelli isolanti rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona giorno e accessori piano terra
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona notte
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: accessori piano interrato
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti tecnologici	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non rilevata
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non rilevabili conformità: Non rilevata
Fognatura	tipologia: non rilevabile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: non rilevato
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: non rilevabile
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: non rilevabile conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile diffusori: termosifoni condizioni: non rilevabili conformità: non rilevato

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 per difetto, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati riportati nella valorizzazione, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali e muri in comune al 50%.

L'accessorio ad uso deposito, staccato dall'abitazione, di circa mq.16 è stinato a corpo.

La stima tiene già in conto all'area scoperta di pertinenza.

Non è stato eseguito un rilievo dell'area esterna e la riconfinazione della particella catastale oggetto di esecuzione.

ABITAZIONE

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	164,00	€ 1.350,00
Accessori e Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	86,00	€ 1.350,00
Portico	sup lorda di pavimento	0,30	18,00	€ 1.350,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,20	0,94	€ 1.350,00

Mq.268,94

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2022

Zona: Concordia Sagittaria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville-Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1500

ACCESSORIO**stima a corpo:**

1. Deposito staccato Piano Terra
 Composto da un locale con struttura in muratura, copertura in legno e tegole.
 Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 16 mq.
 Valore a corpo: € **5.000,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri 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 Venezia ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ;
 Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

A-Abitazione e area scoperta.**Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 363.069,00 (abitazione e accessorio).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	164,00	€ 1.350,00	€ 221.400,00
Cantina-Autorimessa	86,00	€ 1.350,00	€ 116.100,00
Portico	18,00	€ 1.350,00	€ 24.300,00
Terrazzo	0,94	€ 1.350,00	€ 1.269,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 363.069,00
Valore abitazione			€ 363.069,00
Valore accessorio			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 368.069,00
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>			<u>€ 368.069,00</u>

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Abitazione e accessorio	Abitazione civile [A2] e accessorio	268,94	€ 368.069,00	€ 368.069,00

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%)	€ 55.210,35
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:	€ 307.858,65
---	---------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

Tassa di Registro

Allegati

Aggiornamento visure ipo-catastali
 Estratto di Mappa
 Schede catastali
 Copia att provenienza
 Copia atti vincoli
 Certificati ipo-catastali ventennali
 Pratiche edilizie
 Documentazione Fotografica

Data generazione:
 15-09-2023 10:09:20

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Taiariol