
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **124/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2024 ore 15:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Luca Fabbro
Codice fiscale: FBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Roma 8/2 - 33087 Pasiano Di Pordenone (PN)
Telefono: 3393054017
Email: geom.lucafabbro@gmail.com
Pec: luca.fabbro@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Della Chiesa, n. 42 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: RISTORANTE PIZZERIA AL P.T. E P.INT. E GARAGE AL P.INT.

Categoria: Negozi, botteghe [C/1]

Dati Catastali:

[REDACTED], con sede in [REDACTED]), C.F. [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 17, particella 156, subalterno 1, indirizzo Via Della Chiesa, n. 42, piano S1-T, Comune di Prata di Pordenone, categoria C/1, classe 3, consistenza 365 m², superficie 396 m², rendita € 6.578,89.

Categoria: Autorimesse [C/6]

Dati catastali:

[REDACTED], con sede in [REDACTED]), C.F. [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 17, particella 156, subalterno 19, indirizzo Via Della Chiesa, n. 42, piano S1, Comune di Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 m², superficie 16 m², rendita € 43,80.

2. Possesso

Bene: Via Della Chiesa, n. 42 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: RISTORANTE PIZZERIA AL P.T. E P.INT. E GARAGE AL P.INT.

Possesso: Non occupato al momento del sopralluogo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Della Chiesa, n. 42 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: RISTORANTE PIZZERIA AL P.T. E P.INT. E GARAGE AL P.INT.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Della Chiesa, n. 42 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO



Corpo: RISTORANTE PIZZERIA AL P.T. E P.INT. E GARAGE AL P.INT.

Creditori Iscritti: [REDACTED].

5. Comproprietari

Beni: Via Della Chiesa, n. 42 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: RISTORANTE PIZZERIA AL P.T. E P.INT. E GARAGE AL P.INT.

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Via Della Chiesa, n. 42 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: RISTORANTE PIZZERIA AL P.T. E P.INT. E GARAGE AL P.INT.

Misure Penali: NO.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Della Chiesa, n. 42 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: RISTORANTE PIZZERIA AL P.T. E P.INT. E GARAGE AL P.INT.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via Della Chiesa, n. 42 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 129.200,00



Beni in Prata Di Pordenone (PN)

Via della Chiesa, n. 42

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**

Si precisa che a seguito del rendiconto effettuato dal custode quale l'Avv. Paladino Loris, ove sono emerse delle carenze nella continuità delle trascrizioni, sono state trascritte le seguenti note di trascrizione:

- Accettazione tacita di eredità trascritta in data 08/03/2024 con Reg. Gen. n. 3376 e Reg. Part. n. 2594, a favore dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/18 ciascuno, contro il sig. [REDACTED] nato in data [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] per la quota di 1/6 delle unità immobiliari oggetto di esecuzione ed in riferimento all'atto di compravendita di data 31/03/2005, Notaio Claudio Volpe, Rep. n. 2418/562;

- Accettazione tacita di eredità trascritta in data 08/03/2024 con Reg. Gen. n. 3377 e Reg. Part. n. 2595, a favore dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/18 ciascuno, contro il sig. [REDACTED] nato in data [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] per la quota di 1/6 delle unità immobiliari oggetto di esecuzione ed in riferimento all'atto di compravendita di data 31/03/2005, Notaio Claudio Volpe, Rep. n. 2418/562.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: RISTORANTE PIZZERIA AL P.T. E P.INT. E GARAGE AL P.INT..****Negozi, botteghe [C/1], Autorimesse [C/6], siti in Prata Di Pordenone (PN), Via Della Chiesa, n. 42****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

[REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED],

proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 17, particella 156, subalterno 1, indirizzo Via Della Chiesa, n. 42, piano S1-T, Comune di Prata di Pordenone, categoria C/1, classe 3, consistenza 365 m², superficie 396 m², rendita € 6.578,89.Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così identificata e censita mediante la variazione n. 9044.1/2017 del 22/11/2017 per rettifica classamento V1.



Confini:

La Particella n. 156, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a nord con le Particelle n. 130, 155 e 157, ad est con la Particella n. 205, a sud con le Particelle n. 57 e 392, ad ovest con Via della Chiesa.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████, con sede in ██████████), C.F. ██████████, proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 17, particella 156, subalterno 19, indirizzo Via Della Chiesa, n. 42, piano S1, Comune di Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 m², superficie 16 m², rendita € 43,80

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così identificata e censita mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

La Particella n. 156, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a nord con le Particelle n. 130, 155 e 157, ad est con la Particella n. 205, a sud con le Particelle n. 57 e 392, ad ovest con Via della Chiesa.

Non si dichiara la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Per il Subalterno n. 1 non sono indicate alcune opere interne effettuate nella zona ri-postiglio/spogliatoio al piano seminterrato;

- Per il Subalterno n. 19 non è correttamente rappresentata la sagoma del garage;

Per eventualmente sanare tali difformità, si rende necessaria la presentazione di una pratica catastale all'urbano con le schede corrette, il cui costo di diritti e professionista viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 25%.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale

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

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (31/01/2024) gli immobili risultavano non occupati. Il titolo legittimante il possesso del bene per la ditta esecutata è l'atto di compravendita di data 31/03/2005, Notaio Volpe Claudio, Rep. n. 2418/562, atto questo con data certa antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Non risultano stipulati contratti d'affitto (vedi comunicazione Agenzia Entrate).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████.
Atto Giudiziario di data 12/07/2023, Rep. n. 1551.



Pignoramento trascritto in data 31/07/2023, con Reg. Gen. n. 11022 e Reg. Part. n. 8574.
Pignoramento trascritto per l'importo di € 29.191,05 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].
Atto Giudiziario di data 30/01/2023, Rep. n. 94.
Ipoteca iscritta in data 06/04/2023, con Reg. Gen. n. 4945 e Reg. Part. n. 657.
Importo ipoteca: € 32.000,00;
Importo capitale: € 26.870,65.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].
A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 01/04/2005, Rep. n. 2423/564.
Ipoteca iscritta in data 08/04/2005, con Reg. Gen. n. 5997 e Reg. Part. n. 1325.
Importo ipoteca: € 465.000,00;
Importo capitale: € 310.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: RISTORANTE PIZZERIA AL P.T. E P.INT. E GARAGE AL P.INT.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dato non fornito dall'amministratore di condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Dato non fornito dall'amministratore di condominio.

Millesimi di proprietà: Dato non fornito dall'amministratore di condominio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Dato non fornito dall'amministratore di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

La pizzeria ristorante non risulta accessibile a persone diversamente abili, in quanto per l'accesso al piano rialzato vi è una rampa di scale con 6 gradini, ma senza alcuna rampa dritta in pendenza che rispecchi quanto previsto dalla L. 13/89. Su tal punto si evidenzia come risulta presentata in data 26/05/2005 una D.I.A. per la realizzazione di una rampa esterna, opera che però non risulta realizzata (vedi anche documentazione edilizia allegata).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non risulta presente l'attestato di prestazione energetica e siccome l'impianto non è in funzione non vi è il relativo libretto per poter eventualmente effettuare l'attestato stesso.

Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione vengono stimate in un unico lotto di vendita e non sono comodamente divisibili.

Non risultano presenti i certificati di conformità degli impianti termo idraulici e/o elettrici.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietario:**

[REDACTED], con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 31/03/2005 ed attuale, mediante l'atto di compravendita di data 31/03/2005, Notaio Volpe Claudio, Rep. n. 2418/562, trascritto in data 08/04/2005, con Reg. Gen. n. 2418 e Reg. Part. n. 562.

Proprietari:

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria per la quota di 3/24;

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario per la quota di 1/18;

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario per la quota di 1/18;

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario per la quota di 1/18;

[REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria per la quota di 3/24;

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria per la quota di 3/24;

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario per la quota di 4/72;

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario per la quota di 4/72;

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria per la quota di 4/72;

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario per la quota di 4/24;

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria per la quota di 3/24.

Proprietari dal 12/12/1999 al 31/03/2005, per la successione di [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] il [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 38/72.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: Realizzazione di Condominio a n. 9 appartamenti con annessi bar pizzeria e taverna.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio della Licenza Edilizia n. 80 bis in data 05/06/1973.

Rilascio delle ulteriori seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n. 105 di data 23/09/1974 per lavori di variante;
- Abitabilità n. 14/74 di data 24/09/1974 per la parte ad uso abitazione privata del condominio;
- Agibilità n. 2073 di data 17/03/1975 per i locali da adibirsi a bar-pizzeria-ristorante.

Numero pratica: 9934/05.

Intestazione [REDACTED].

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Realizzazione di una rampa (L. 13/89).

Oggetto: Variante.

Presentazione della D.I.A. in data 26/05/2005, con Prot. n. 9934/05.

NOTE: I lavori di cui alla D.I.A. in oggetto non risultano realizzati.

Numero pratica: 6770/06.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Manutenzione straordinaria dei servizi igienici esistenti.



Oggetto: Variante.

Presentazione della D.I.A. in data 29/03/2006, con Prot. n. 6770/06.

7.1 **Conformità edilizia:**

Negozi, botteghe [C/1], Autorimesse [C/6]

Non si dichiara la conformità edilizia in quanto rispetto ai progetti approvati con la Licenza Edilizia n. 80 bis del 05/06/1973 e la Licenza Edilizia n. 105 del 23/09/1974, sono state rilevate le seguenti difformità:

- La cucina al piano terra è un vano unico (con la cucina pranzo) ed è più piccola;
 - Non risulta regolarizzato il terrazzo esterno coperto;
 - Al piano interrato del ristorante sono state effettuate alcune opere interne nella zona ripostiglio/spogliatoio, la sagoma del fabbricato nel muro contro terra ad ovest è diversa, non vi è il muro interno tra le taverne e non vi è un muro a chiusura della cantina confinate con altra unità;
 - Il garage ha una sagoma diversa nella paretina a confine con la cantina di altra proprietà.
- I costi delle sanatorie per sanare tali difformità (sanzione, diritti e compenso del professionista), vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 25%.

7.2 **Conformità urbanistica**

Negozi, botteghe [C/1], Autorimesse [C/6]	
Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	VARIANTE N. 20 / GENERALE Approvata con D.C.n°50 del 30.07.1999 e resa esecutiva con D.P.G.R. n°0395/Pres. il 14.12.1999 E SUCCESSIVE VARIANTI
Zona omogenea:	B Di completamento - B2 estensiva
Note: Vedi estratto del P.R.G.C. e normative allegati.	



Descrizione: **RISTORANTE PIZZERIA AL P.T. E P.INT. E GARAGE AL P.INT.**

Il giorno 31 gennaio 2024 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza dell'Avv. Padalino Loris, in qualità di custode, precisando che si è provveduto all'accesso forzoso degli immobili mediante l'ausilio di un fabbro.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni oggetto di esecuzione, si effettuavano le varie verifiche e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Nello specifico trattasi di una pizzeria ristorante con i locali principali al piano rialzato oltre ai locali accessori al piano seminterrato ed un garage al piano seminterrato, tutti ubicati in un maggior fabbricato denominato "██████", immobile questo ubicato in Via della Chiesa nel Comune di Prata di Pordenone.

Il condominio è di complessivi 4 piani, con i 3 piani fuori terra per le unità principali principali ed un piano seminterrato per le cantine ed i garage ed insiste nella Particella n. 156 di cui al Foglio n. 17, con l'area esterna delimitata da recinzioni eccetto a confine con Via della Chiesa che dà accesso diretto al viale interno condominiale.

Il ristorante pizzeria oggetto di pignoramento è identificato con il Subalterno n. 1, mentre il garage è identificato con il Subalterno n. 19.

Dai documenti edilizi forniti il fabbricato risulta realizzato negli anni 1973 e 1974, le murature portanti del piano seminterrato sono in calcestruzzo e le soprastanti in bimattoni laterizi e malta mista con cemento. I solai sono in latero cemento con manto di copertura in tegole di conglomerato cementizio, le pareti esterne del fabbricato sono con rivestimento in graffiato, grondaie e pluviali in lamiera.

Quanto al ristorante pizzeria di cui al Subalterno n. 1 si descrive quanto segue.

Per accedere ai locali principali al piano rialzato vi sono dei gradini, pertanto, gli stessi non sono facilmente accessibili da persone diversamente abili. A tal proposito si segnala che in data 26/05/2005 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di una rampa esterna, ma la stessa non è stata realizzata. All'interno del piano rialzato c'è la sala principale adibita a ristorante pizzeria e l'adiacente area adibita a bar, una cucina dietro alla zona bar, i locali servizi ed i vani scale che danno accesso ai locali inferiori.

Nella cucina vi è una porta che dovrebbe dare diretto accesso al Subalterno n. 4 (altra unità di proprietà del titolare della ditta esecutata), porta che al momento del sopralluogo risultava bloccata.

Nel piano seminterrato troviamo i locali accessori quali il deposito, i magazzini, la cantina ed i locali spogliatoi e servizi. Per accedere alla centrale termica ubicata anch'essa al piano seminterrato, vi è una rampa esterna. I pavimenti dei locali al piano rialzato sono in gres eccetto l'area bar che sono in prefinito, così come sono in gres nei locali accessori al piano seminterrato.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni eccetto parte delle pareti della cucina e dei bagni che hanno il rivestimento in gres.

Il soffitto della zona ristorante pizzeria è con travi a vista, quello della zona bar è parzialmente controsoffittato, gli altri soffitti sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

La porta d'ingresso dei locali è in alluminio con vetro singolo, mentre i serramenti esterni (finestre) sono con serramento in alluminio all'esterno ed ulteriore serramento in legno all'interno, entrambi con vetro singolo, questo per il piano rialzato, mentre al piano seminterrato sono in alluminio con vetro singolo.

I davanzali sono in marmo di colore bianco.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non utilizzato con gli impianti che non erano in funzione e pertanto non ci si può esprimere sul funzionamento degli stessi così come della caldaia, anche perché non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

Quanto al garage al piano seminterrato identificato con il Subalterno n. 19, si accede allo stesso mediante la rampa posteriore di pertinenza del condominio, il pavimento è in cemento, le pareti ed il soffitto sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni e vi è un portone basculante in metallo per l'accesso.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **613,00****Condizioni di vendita:****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.**

Gli immobili sono stati stimati 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 (impianto elettrico, gas, acquedotto, fognatura, 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.

Le decurtazioni al valore di stima tengono già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali principali al P.T. (Sub. 1)	sup lorda di pavimento	1,00	288,00	€ 450,00
Locali accessori al P.Int. (Sub. 1)	sup lorda di pavimento	0,50	153,50	€ 450,00
Garage al P.Int. (Sub. 19)	sup lorda di pavimento	0,50	9,00	€ 450,00
			450,50	



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati similari come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato in cui si trovano i beni oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 450,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Viene poi effettuata una detrazione del 25% per lo stato d'uso degli immobili e per le difformità edilizie e catastali rilevate.

Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento.

La detrazioni del 25% e del 15% tengono già conto di eventuali ulteriori problematiche, vizi occulti e non solo.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Prata di Pordenone.



8.2 Valutazione corpi:**RISTORANTE PIZZERIA AL P.T. E P.INT. E GARAGE AL P.INT.. Negozi, botteghe [C/1], Autorimesse [C/6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152.043,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali al P.T. (Sub. 1)	288,00	€ 450,00	€ 129.600,00
Locali accessori al P.Int. (Sub. 1)	153,50	€ 450,00	€ 69.075,00
Garage al P.Int. (Sub. 19)	9,00	€ 450,00	€ 4.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 202.725,00
Riduzione del 25% per abusi e stato d'uso	- € 50.681,25
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 152.043,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
RISTORANTE PIZZERIA AL P.T. E P.INT. E GARAGE AL P.INT.	Negozi, botteghe [C/1], Autorimesse [C/6]	450,50	€ 152.043,75	€ 152.043,75

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%)	- € 22.806,56
---	---------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<u>€ 129.200,00</u> (arrotondati)
---	--



Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:
26-04-2024 18:04:50

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

Allegati:

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale e Normative
- 4 – Documentazione edilizia
- 5 – Atto di compravendita del 31/03/2005 e Comunicazione Agenzia Entrate
- 6 – Ispezioni ipotecarie del 26/04/2024
- 7 – Verbale operazioni peritali del 31/01/2024

