

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **163/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Sante Moretto

**Codice fiscale:** 

**Partita IVA:** 

**Studio in:** Galleria dei Portici 10 - Portogruaro

**Telefono:** 042171950

**Fax:**

**Email:** archmoretto@libero.it

**Pec:** sante.moretto@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:**

[REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con  
[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con  
[REDACTED] foglio 20, particella 462, subalterno 1, indirizzo Via Nuova 13, piano t-1,  
comune Polcenigo, categoria A/3, classe 6, consistenza 9,5, superficie 215, rendita €  
588,76

### 2. Possesso

**Bene:** Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Unicredit Spa

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Nessuna

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 108.000,00

**Prezzo da occupato:**

Beni in **Polcenigo (Pordenone)**  
Località/Frazione **San Giovanni**  
Via Nuova ,13

**Lotto: 001**

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 [A3] sito in Polcenigo (Pordenone) CAP: 33070 frazione: San Giovanni, Via Nuova 13

Note: Fabbricato residenziale unifamiliare con accessori su un lotto di terreno della superficie catastale di Ha. 0.04.22

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Stato Civile: [redacted]

[redacted] Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Stato Civile: [redacted]

[redacted] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con

[redacted] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con

[redacted] foglio 20, particella 462, subalterno 1, indirizzo Via Nuova 13, piano t-1, comune Polcenigo, categoria A/3, classe 6, consistenza 9,5, superficie 215, rendita € 588,76

Derivante da: Atto di compravendita del 27.04.2007 del Notaio dottoressa Vera Garlatti di Sacile (PN) Rep. n° 11103 Racc. 2721

Confini: Detto fabbricato confina con strada comunale ed i mappali 463-464-1153.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riscontrati errori grafici nella denuncia catastale del 20-06-1995 relativi alla forometria e mancanza di aperture interne.

Regolarizzabili mediante: avvenuta Variazione catastale in data 16-05-2016 Prot. PN0043412

Descrizione delle opere da sanare: E' stata costruita una tettoia nel retro dell'abitazione dopo la denuncia catastale del 20-06-1995 senza Concessione edilizia. Opere non sanabili.

Note: Per la demolizione della tettoia si computano le seguenti spese : -demolizione della struttura = €. 750,00 -ponteggi per messa in sicurezza = €. 5000,00 + POS €. 250,00 - smaltimento eternit =€. 3.000,00 TOTALE spese da sostenere €. 4.500,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si è provveduto a presentare Variazione catastale per gli errori di rappresentazione grafica in data 16-05-2016 Prot. PN0043412

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

Trattasi di una casa singola sviluppata su due piani con accessorio ed annessa cisterna con corte esclusiva pavimentata e recintata. Situata in un borgo, in fregio alla strada comunale a circa 2 Km. dal Capoluogo .

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Scuole, Caserma dei Carabinieri ,Poste, Chiesa.. Importanti centri limitrofi: Pordenone.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna- Zone limitrofe sciistiche.

**Attrazioni storiche:** Borgo di Polcenigo.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus m. 200

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** A

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Unicredit spa contro [REDACTED]  
Derivante da: ipoteca volontaria; A rogito di notaio Vera Garlatti in data 27/04/2007 ai nn. 11104/2722; Registrato a Pordenone in data 09/05/2007 ai nn. 8669/2168; Importo ipoteca: € 310.000,00; Importo capitale: € 155.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED]  
Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 03/06/2015 ai nn. 1085 registrato a Ufficio Provinciale di Pordenone in data 14/07/2015 ai nn. iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/07/2015 ai nn. 9104/6462.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Spese condominiali scadute ed

insolute alla data della perizia: 0,00 €. Non dovute  
Millesimi di proprietà: intera proprietà  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Abitazione priva di barriere architettoniche  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno  
Attestazione Prestazione Energetica: Presente  
Indice di prestazione energetica: G  
Note Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica eseguita dall'ingegnere industriale Andrea Paron in data 18-05-2016 cod. 15119-2016-PN-APE-DEF.  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno  
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted]  
[redacted] hanno acquistato la loro quota in forza dei seguenti titoli: -Successione in morte di [redacted] la cui denuncia di Successione è stata registrata a Pesaro il 20-01-1994 al numero 100 vol. 307 e trascritta a Pordenone in data 3-03-1994 ai nn. 2380/19917 a favore di [redacted] per la quota di 1/6 ciascuno di proprietà ;in successione e caduta la quota di 2/6 di proprietà ; a detta successione non è seguita alcuna trascrizione per accettazione di eredità,nè tacita ne espressa.-Successione in morte di [redacted] la cui denuncia di successione è stata registrata a Pordenone al numero 62 volume 633 e trascritta a Pordenone in data 29-05-1985 ai nn. 2972/2438 a favore dei signori [redacted] per la dal 25/07/1983 al 20/07/1995 . 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 29/03/1985 ai nn. 62/633 - trascritto a Pordenone in data 29/03/1985 ai nn. 2972/2438.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 20/07/1995 al 27/04/2007 .  
In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo in data 20/07/1995 ai nn. 25790 - trascritto a Pordenone in data 11/08/1995 ai nn. 9396/6999.

Titolare/Proprietario: [redacted]  
[redacted] in regime di comunione dei beni dal 27/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Vera Garlati in data 27/04/2007 ai nn. 11103/2721 - registrato a Pordenone in data 09/05/2007 ai nn. 4331/1T - trascritto a Pordenone in data 09/05/2007 ai nn. 8668/5032.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° 168/90  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: manutenzione straordinaria consistenti nel ripasso del tetto con sostituzione tavole sottocoppo e sostituzione grondaie.  
Presentazione in data 27/08/1990 al n. di prot. 7588  
Rilascio in data 09/10/1990 al n. di prot. 7588

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella denuncia di variazione catastale del 20-06-1995 non risulta la tettoia di circa mq. 24,00 che collega l'accessorio con l'abitazione, pertanto si desume che l'opera è stata costruita abusivamente in quanto priva di Concessione Edilizia.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Non sanabile in quanto non rispetta le distanze dai confini di proprietà.

Demolizione della Tettoia : € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Note: -Demolizione tettoia con orditura in legno e copertura in eternit.	= €.	750,00
-Ponteggi per la messa in sicurezza + POS.	= €.	750,00
-Smaltimento delle lastre di eternit con relativa bonifica	= €.	3.000,00
Sommano Complessivamente	€.	4.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Con la demolizione della tettoia abusiva si ottiene la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 48 del 19.01.2016
Zona omogenea:	Art. 18 Zona A2- Di Conservazione Dei Vecchi Nuclei
Norme tecniche di attuazione:	1-Comprende le aree dei vecchi nuclei di interesse ambientale di Coltura,Gorgazzo,Range,San Giovanni e Mezzomonte.2- OBIETTIVI rivitalizzazione della struttura insediativa di vecchio impianto, temperando le esigenze di conservazione con quelle di adeguamento e sviluppo delle funzioni abitative e dei relativi servizi.3- USI CONSENTITI residenza e relativi accessori, annessi rustici,attività di servizio,attività commerciali al dettaglio e direzionali.Usi compatibili : albergo,ristorante e attività di somministrazione di alimenti e bevande.INDICI E PARAMETRI: indice di fabbricabilità fondiaria = mc./mq. 2,0;rapporto di copertura= mq./mq. 0,50;altezza massima degli edifici =ml. 8,50;distanza dai confini =ml.5,00;distacco minimo dalla strada = ml. 5,00. Vedi norme allegate.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 2,0
Rapporto di copertura:	mq./mq.0,50
Altezza massima ammessa:	ml. 8,50
Volume massimo ammesso:	mc. 844
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 160
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Trattasi di un fabbricato residenziale singolo sviluppato su n° 2 piani con accessorio in un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 422.-Abitazione- Piano Terra : ingresso, pranzo, cucina, soggiorno, w.c., ripostiglio, camera, disimpegno, vano scala , c.t. e portico; Piano Primo : n°2 camere, guardaroba, disimpegno , bagno e terrazzo. Accessorio - Piano Terra: ripostiglio ,cisterna; Piano Primo:sottotetto.

Struttura portante del fabbricato :fondazioni in calcestruzzo armato; muratura in mattoni pieni lavorati con malta cementizia ; solai in latero-cemento; solette in calcestruzzo armato; tetto a padiglione con manto di copertura in tegole; intonaco interno ed esterno a civile; ringhiere in ferro; grondaie in lamiera zincata ; pavimentazione al piano terra in piastrelle di ceramica; pavimentazione al piano primo in linoleum ,tavole grazie e graniglia di cemento levigato; avvolgibili in plastica ; serramenti in legno con vetro singolo; porte interne il legno tamburato. -Struttura portante dell'accessorio ; muratura in mattoni pieni ; soletta in calcestruzzo armato; orditura del tetto in legno con sovrastante manto di copertura in coppi, serramenti in legno grezzo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**



1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] Stato Civile: [redacted] Regime

Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **555,91**

E' posto al piano: T-1°

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Lavori di manutenzione straordinaria nel 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza interna di circa: ml. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è agibile ma ci sono evidenti segni di umidità nel soffitto del soggiorno dove il tetto è a terrazza. Necessita lavori di manutenzione straordinaria.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>granito</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>linoleum</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Vengono applicati i seguenti coefficienti : Valore al Nuovo per tipologia simile = €. 1.250,00 x mq.

Coefficiente per vetustà = 0,70

Classe demografica = 0,80

Coefficiente zona = 0,90

Valore per mq. dell'immobile €. 1.250x0,70x0,80x0,90=€. 630,00

Valore per mq. = €. 630,00

Abitazione , coefficiente= 1,00 / Accessori indiretti ,coefficiente = 0,25/ Cisterna ,coefficiente= 0,10/ Terrazzi e porticati, coefficiente =0,50 superficie accedente i mq. 15 coefficiente = 0,10/Area Esclusiva, coefficiente= 0,10 concorrenti alla superficie commerciale del fabbricato , superficie accedente =0,02.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------

P.T. abitazione	sup reale lorda	118,00	1,00	118,00	€ 630,00
P.T. portico	sup reale lorda	2,70	0,50	1,35	€ 630,00
P.T. c.t.	sup reale lorda	3,98	0,25	1,00	€ 630,00
P.T. Accessorio	sup reale lorda	18,29	0,25	4,57	€ 630,00
P.T. cisterna	sup reale lorda	6,10	0,10	0,61	€ 630,00
P.1° Abitazione	sup reale lorda	77,82	1,00	77,82	€ 630,00
P.1° Terrazzo	sup reale lorda	15,00	0,50	7,50	€ 630,00
P.1° Terrazzo	sup reale lorda	31,73	0,10	3,17	€ 630,00
P.1° Accessorio	sup reale lorda	18,29	0,25	4,57	€ 630,00
Area esclusiva	sup reale lorda	218,00	0,10	21,80	€ 630,00
area accedente	sup reale lorda	46,00	0,02	0,92	€ 630,00

241,31

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: Polcenigo

Tipologia: Abitazione economica

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 750

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Stima parametrica analitica.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Polcenigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare di Polcenigo e osservatorio del mercato immobiliare di Pordenone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 1250 al Nuovo;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate ed Ufficio Tecnico Comunale.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima analitica parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. abitazione	118,00	€ 630,00	€ 74.340,00
P.T. portico	1,35	€ 630,00	€ 850,50
P.T. c.t.	1,00	€ 630,00	€ 626,85
P.T. Accessorio	4,57	€ 630,00	€ 2.880,68
P.T. cisterna	0,61	€ 630,00	€ 384,30
P.1° Abitazione	77,82	€ 630,00	€ 49.026,60
P.1° Terrazzo	7,50	€ 630,00	€ 4.725,00
P.1° Terrazzo	3,17	€ 630,00	€ 1.998,99
P.1° Accessorio	4,57	€ 630,00	€ 2.880,68
Area esclusiva	21,80	€ 630,00	€ 13.734,00
area accedente	0,92	€ 630,00	€ 579,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo per arrotondamento detrazione di € 2027.00			€ 152.027,19 € -2.027,19
Valore corpo			€ 150.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.000,00

**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 di tipo economico [A3]	241,31	€ 150.000,00	€ 150.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 37.500,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
spese di demolizione tettoia	€ 4.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 108.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 108.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di Registro

Data generazione:  
19-05-2016 10:05:09

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sante Moretto**