

# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **34/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 01311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo, 49  
33082 Azzano Decimo (PN)

Telefono: 338.8970936

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Manzoni n. 1/A - Spilimbergo (PN) - 33097

**Descrizione zona:** L'abitazione, posta al primo seminterrato e rialzato di un edificio bifamiliare, è ubicata nel Comune di Spilimbergo (PN) in Via A. Manzoni n. 1/A, laterale della SR 464 che collega Maniago a Udine, distante circa 1.200 mt. dal centro storico Corso Roma.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

Usufrutto per  $\frac{1}{2}$ ;

Nuda proprietà per  $\frac{1}{1}$ ;

Usufrutto per  $\frac{1}{2}$

foglio **29**, particella **168**, subalterno **2**, scheda catastale T40501 del 30-05-1988, indirizzo Via A. Manzoni n. 1, interno A, piano S1, comune Spilimbergo, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq., superficie 21 mq., rendita € 48,84

foglio **29**, particella **168**, subalterno 7, scheda catastale T40505 del 13-12-2019, indirizzo Via A. Manzoni n. 1, interno A, piano S1-T, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 207 mq., rendita € 724,33.

### 2. Possesso

**Bene:** Via Manzoni n. 1/A - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [redacted] in qualità di usufruttuario per  $\frac{1}{2}$ .

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

**Bene:** Via Manzoni n. 1/A - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Manzoni n. 1/A - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Manzoni n. 1/A - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Comproprietari:** [REDACTED]

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Manzoni n. 1/A - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Manzoni n. 1/A - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## **8. Prezzo**

**Bene:** Via Manzoni n. 1/A - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin,

, con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dal dott. Tonon Francesco in data 09-10-2019, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 29-01-2020, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima.

Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio il bene pignorato, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.

Beni in **Spilimbergo (PN)**

Località/Frazione

Via Manzoni n. 1/A

**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 civile [A2] sito in Via Manzoni n. 1/A**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Nuda proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto per 1/2; [REDACTED]

[REDACTED] Nuda proprietà per 1/1; [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto per 1/2.

- foglio **29**, particella **168**, subalterno **2**, scheda catastale T40501 del 30-05-1988, indirizzo Via A. Manzoni n. 1, interno A, piano S1, comune Spilimbergo, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq., superficie 21 mq., rendita € 48,84;

- foglio **29**, particella **168**, subalterno **7**, scheda catastale T40505 del 13-12-2019, indirizzo Via A. Manzoni n. 1, interno A, piano S1-T, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 207 mq., rendita € 724,33.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

Note: si dichiara la conformità catastale in quanto la rappresentazione dell'immobile alla Direzione Provinciale del Territorio di Pordenone, corrisponde allo stato dei luoghi.

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

L'abitazione, posta al piano seminterrato e rialzato (terra) di un edificio bifamiliare (al piano primo è presente un appartamento di altra proprietà), è ubicata nel Comune di Spilimbergo (PN) in Via A. Manzoni n. 1/A, laterale della SR464 che collega Maniago ad Udine, distante circa 1.200 mt. dal centro storico Corso Roma. Pertanto è in una zona periferica comunque a ridosso del centro della città. La popolazione residente a Spilimbergo capoluogo a dicembre 2018 era di 8.300 abitanti.

Posizione geografica: il Comune di Spilimbergo è ubicato nel cuore del Friuli occidentale, in Provincia di Pordenone, tra la pedemontana e la zona delle risorgive; dista 30 Km. circa da Pordenone ed altrettanti da Udine. Il territorio è pianeggiante con leggero degrado verso mezzogiorno ed è situato tra il fiume Tagliamento ed il torrente Cosa.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** equidistante da Udine e Pordenone.

**Attrazioni storiche e paesaggistiche:** Spilimbergo, città d'arte, presenta numerosi monumenti, borghi antichi, testimonianze di arte e di storia. In particolare il castello e il duomo.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** [REDACTED] in qualità di usufruttuario per 1/2.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 16/01/2019 ai nn. 338 iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/02/2019 ai nn. 2513/1826.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di

mutuo fondiario; A rogito di dott.ssa Annalisa Gandolfi in data 21/04/2008 ai nn. 65137/16236; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/04/2008 ai nn. 7134/1362; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di dott.ssa Annalisa Gandolfi in data 13/05/2010 ai nn. 69360/19108; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/05/2010 ai nn. 7481/1433; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 40.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: RUOLO ED AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di EQUITALE SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data 31/05/2017 ai nn. 961/9117; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/06/2017 ai nn. 7494/1346; Importo ipoteca: € 52.182,82; Importo capitale: € 26.091,41.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: RUOLO ED AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 15/03/2019 ai nn. 1321/9119; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/03/2019 ai nn. 4195/662; Importo ipoteca: € 80.394,68; Importo capitale: € 40.197,34.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** non si tratta di condominio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevate.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non si tratta di condominio.

**Millesimi di proprietà:** non si tratta di condominio.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente all'atto del sopralluogo.

**Indice di prestazione energetica:** "G"

**Note Indice di prestazione energetica:** per gli immobili oggetto di pignoramento si è



provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (allegato n. 06).

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 21/04/2008.**

In forza dei seguenti atti: i beni sono pervenuti, antecedentemente al 21-04-2008 per quanto alla signora [REDACTED] parte per successione in morte di [REDACTED] deceduta il 14 settembre 1961 e di cui alla dichiarazione di successione registrata a Spilimbergo al n. 3 vol. 245 e trascritta a Udine il 3 marzo 1962 ai n.ri 5220/4788 di formalità, parte per atto di acquisto in data 2 marzo 1962 rep. n. 35014/22104 del notaio Del Bianco, registrato a Spilimbergo il 21 marzo 1962 al n. 1028 e trascritto a Udine il 28 marzo 1962 ai n.ri 7073/6478 di formalità, ratificato con atto in data 23 febbraio 1979 rep. n. 49858 del notaio Cesare Marzona già di Spilimbergo, registrato a Maniago il 14 marzo 1978 al n. 827 e trascritto a Pordenone il 24 marzo 1978 ai n.ri 2967/2717 di formalità e parte per accrescimento dell'usufrutto spettante al defunto coniuge [REDACTED] deceduto il 15 maggio 2001; per quanto al signor [REDACTED] con atto di donazione in data 24 giugno 2000 notaio dott.ssa Annalisa Gandolfi rep. n. 19465, registrato a Maniago il 10 luglio 2000 al n. 666 e trascritto a Pordenone il 3 luglio 2000 ai n.ri 9141/6552 di formalità

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di dott.ssa Annalisa Gandolfi, in data 21/04/2008, ai nn. 65.136/16.235; registrato a Maniago, in data 28/04/2008, ai nn. 1.095/T.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 311/77

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/11/1977 al n. di prot. 311/77

Abitabilità/agibilità in data 27/12/1982 al n. di prot. 311/77

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il piano seminterrato è stato realizzato difforme dal progetto depositato. L'accessorio in corpo staccato destinato a ripostiglio è stato edificato in assenza di titolo autorizzativo.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - ampliamento del piano seminterrato e diversa distribuzione degli spazi interni; - realizzazione ripostiglio in corpo staccato

sanatoria di tutte le opere: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale   |
| Zona omogenea:  | Zona B4 - zone dell'edilizia estensiva ed<br>Zona E4 - zone degli ambiti di interesse<br>agricolo-paesaggistico   |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Vedasi allegato n. 03   |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI  |
| Se si, quali?   | Richiamare servitù individuate<br>dall'ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del<br>07/09/2018 Nota presentata con Modello<br>Unico in atti dal 10/09/2018 Repertorio n.:<br>83.753 Rogante: GANDOLFI ANNALISA<br>Sede: SPILIMBERGO. COMPRAVENDITA (n.<br>9973.1/2018) |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI  |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti dalla porzione posta al piano seminterrato e rialzato (terra) di una abitazione civile bifamiliare (al primo piano è presente un appartamento di altra proprietà con accesso indipendente) e da un accessorio in lamiera destinato a ripostiglio in corpo staccato (realizzato in assenza di titolo autorizzativo).

L'accesso alla proprietà avviene direttamente tramite passo carraio e pedonale da Via Manzoni.

L'immobile risulta provvisto di allacciamento elettrico, di fognatura privata e gasolio privato (alimentazione abbandonata; il riscaldamento dell'abitazione avviene tramite stufa a legna e l'acqua calda viene prodotta da boiler elettrico).

La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 29/01/2020, è la seguente: dall'area esterna, utilizzando una piccola scalinata, si accede al portico coperto del piano rialzato nel quale è ubicata la porta di ingresso principale. All'interno dell'abitazione troviamo un disimpegno per la zona giorno costituita da una cucina e da un soggiorno/pranzo e dal disimpegno della zona notte che distribuisce in tre camere ed un bagno. Il vano scale interno ha la rampa in salita verso il primo piano chiusa mentre a scendere, conduce nel piano seminterrato nel quale si trovano ubicati vari vani accessori destinati a cantina, ripostiglio, lavanderia, centrale termica dismessa (la caldaia a gasolio è diversi anni che non è più in funzione).

Gli infissi esterni sono di due tipologia diverse: il piano terra/rialzato ha finestre con telaio in legno, vetro doppio e scuri in legno; il piano seminterrato ha serramenti con telaio in ferro e vetro singolo.

Per quanto concerne le murature esterne, le stesse sono in laterizio intonacato dello spessore di circa cm. 28 circa prive di isolamento; tutte le pavimentazioni interne così come il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle ad eccezione della zona del seminterrato che è prevalentemente in calcestruzzo liscio; tutte le finiture sono di media qualità.

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Nuda proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq. **302,00**.

E' posto al piano: S1-T.

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1977 e il 1982.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1/A; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra ml. 2,80 - piano seminterrato ml. 2,50.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (il più alto fuori terra di altra proprietà) e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**.

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio si presenta esternamente in sufficienti condizioni di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Per quanto concerne gli impianti si è rilevato quanto segue: impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni e con caldaia a gasolio dismessa da diversi anni; impianto idrico tipico dell'epoca di costruzione con linee di alimentazione sottotraccia; impianto elettrico tipico dell'epoca di costruzione con linee sottotraccia. Per quanto riguarda le strutture, non avendo reperito alcuna documentazione che ne attesti la tipologia, si presume che rispecchino quelle tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato l'edificio e che schematicamente si possono riassumere come segue: fondazioni continue o a platea in calcestruzzo armato, strutture verticali miste in laterizio, orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento.

Le opere di finitura invece sono le seguenti: divisori interni in laterizio, intonaci al civile tinteggiati, davanzali e soglie in marmo.

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo, e sono le seguenti:

- superficie lorda piano seminterrato a destinazione accessoria mq. 151 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra a destinazione accessoria in corpo staccato mq. 13 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra a destinazione residenziale mq. 136 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra a destinazione portico mq. 15 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, 0,50 per vani accessori e 0,25 per il portico.

| Destinazione             | Parametro       | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------------------|-----------------|--------|------------------------|-----------------|
| piano seminterrato       | sup reale lorda | 0,50   | 75,50                  | € 650,00        |
| piano terra residenziale | sup reale lorda | 1,00   | 136,00                 | € 650,00        |
| piano terra porticato    | sup reale lorda | 0,25   | 3,75                   | € 650,00        |
| <b>215,25</b>            |                 |        |                        |                 |

**Accessori:**

A

1. Ripostiglio Identificato al n. foglio 29 mappale 168 sub. 7  
 Posto al piano terra  
 Composto da ripostiglio prefabbricato in lamiera  
 Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq  
 Destinazione urbanistica: B4  
 Valore a corpo: € **587,50**  
 Note: L'accessorio, realizzato in assenza di titolo autorizzativo, è da sanare o rimuovere.

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

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un appartamento con cantina ed autorimessa che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le

condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di **€/mq. 650,00**.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Spilimbergo (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone F.I.M.A.A. 2018/19 e F.I.A.P. 2017.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- F.I.M.A.A.: parametri per appartamenti usati in zona periferica min. €/mq. 600,00 / max €/mq. 900,00
- F.I.A.P.: parametri per appartamenti usati in buono stato abitabile min. €/mq. 600,00 / max €/mq. 900,00;
- O.I.A.T.: parametri per abitazioni di tipo economico in zona con codice B2, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo zona centro min. €/mq. 600,00/max €/mq. 800,00 in normale stato conservativo.

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare.it fascia media per abitazioni di tipo economico €/mq. 649,00.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Ripostiglio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

| <b>Destinazione</b>      | <b>Superficie<br/>Equivalente</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore<br/>Complessivo</b> |
|--------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| piano seminterrato       | 75,50                             | € 650,00               | € 49.075,00                   |
| piano terra residenziale | 136,00                            | € 650,00               | € 88.400,00                   |
| piano terra porticato    | 3,75                              | € 650,00               | € 2.437,50                    |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 139.912,50

Valore Corpo € 139.912,50

Valore Accessori € 587,50

**Valore complessivo intero € 140.500,00**

**Valore complessivo diritto e quota (decurtata € 98.350,00**

dell'incidenza dell'usufrutto di XXXXXXXXXX

**Riassunto:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>  | <i>Superficie<br/>Lorda</i> | <i>Valore intero<br/>medio<br/>ponderale</i> | <i>Valore diritto<br/>e quota</i> |
|-----------|--|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo civile<br>[A2] con annesso<br>Ripostiglio | 215,25                      | € 140.500,00                                 | € 98.350,00                       |

**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% )  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 14.752,50

€ 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:

€ **78.597,50**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Data generazione:

06-02-2020 18:02:53

L'Esperto alla stima

**Luca Gaiarin**