Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. **184/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 –

Edificio ad uso residenziale

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch
Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F
Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)
Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via A. Diaz, 11 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086
Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 01 - Edificio ad uso residenziale
Corpo: Edificio residenziale di tipo plurifamiliare
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali:

1) [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. Foglio 13, particella 798, subalterno 1, indirizzo Via A. Diaz, 11, piano T - 1, comune Montereale Valcellina, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 130 mq, rendita € 738,53.

2) [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. foglio 13, particella 798, subalterno 2, indirizzo Via A. Diaz, 11, piano 2, comune Montereale Valcellina, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 109, rendita € 568,10;

3) [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. foglio 13, particella 798, subalterno 3, indirizzo Via A. Diaz, 11, piano T, Comune Montereale Valcellina, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 15, rendita € 24,79;

2. Possesso

Bene: Via A. Diaz, 11 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 01 - Edificio ad uso residenziale
Corpo: Edificio residenziale di tipo plurifamiliare
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via A. Diaz, 11 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 01 - Edificio ad uso residenziale
Corpo: Edificio residenziale di tipo plurifamiliare
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via A. Diaz, 11 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 01 - Edificio ad uso residenziale
Corpo: Edificio residenziale di tipo plurifamiliare
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via A. Diaz, 11 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 01 - Edificio ad uso residenziale

Corpo: Edificio residenziale di tipo plurifamiliare

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via A. Diaz, 11 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 01 - Edificio ad uso residenziale

Corpo: Edificio residenziale di tipo plurifamiliare

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via A. Diaz, 11 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 01 - Edificio ad uso residenziale

Corpo: Edificio residenziale di tipo plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via A. Diaz, 11 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 01 - Edificio ad uso residenziale

Prezzo da libero: € 82.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00.

Beni in **Montereale Valcellina (PN)**
Frazione **Grizzo**
Via A. Diaz, 11

Lotto: 01 - Edificio ad uso 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: Edificio residenziale di tipo plurifamiliare.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montereale Valcellina (PN) CAP: 33086 frazione: Grizzo, Via A. Diaz, 11.

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
1) Intestazione: [redacted], Proprietà per 1/4. [redacted], Proprietà per 1/4. [redacted], Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. foglio 13, particella 798, subalterno 1, indirizzo Via A. Diaz, 11, piano T - 1, comune Montereale Valcellina, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale130 mq, rendita € 738,53.
Derivante da: Successione (nei passaggi per causa di morte) di [redacted]. Denuncia del 27.09.2013 protocollo n. PN0104240 in atti dal 31.10.2014 Registrazione UU Pordenone Volume 9990 n. 2170 del 07.10.2014.
Confini: Strada Comunale Via A. Diaz, Strada Comunale Via Mascagni, Particella 822,

Particella 820, Particella 278.

Identificato al catasto Fabbricati:

2) Intestazione: [redacted], Proprietà per 1/4. [redacted], Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. foglio 13, particella 798, subalterno 2, indirizzo Via A. Diaz, 11, piano 2, comune Montereale Valcellina, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 109 mq, rendita € 568,10.

Derivante da: Successione (nei passaggi per causa di morte) di [redacted]. Denuncia del 27.09.2013 protocollo n. PN0104240 in atti dal 31.10.2014 Registrazione UU Pordenone Volume 9990 n. 2170 del 07.10.2014.

Confini: Strada Comunale Via A. Diaz, Strada Comunale Via Mascagni, Particella 822, Particella 820, Particella 278.

Identificato al catasto Fabbricati:

3) Intestazione: [redacted], Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. foglio 13, particella 798, subalterno 3, indirizzo Via A. Diaz, 11, piano T , comune Montereale Valcellina, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 24,79.

Derivante da: Successione (nei passaggi per causa di morte) di [redacted]. Denuncia del 27.09.2013 protocollo n. PN0104240 in atti dal 31.10.2014 Registrazione UU Pordenone Volume 9990 n. 2170 del 07.10.2014.

Confini: Strada Comunale Via A. Diaz, Strada Comunale Via Mascagni, Particella 822, Particella 820, Particella 278.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE - QUARTIERE E ZONA.

L'immobile pignorato si trova in località Grizzo di Montereale Valcellina in Via A. Diaz, 11. La zona è a prevalente destinazione residenziale ed in prossimità di attività ricreative e commerciali ubicate nella frazione di Grizzo. Il fabbricato è dotato di area esterna ad uso

esclusivo e detiene l'accesso da Via A. Diaz. Il compendio immobiliare è composto da due unità immobiliari a destinazione residenziale distinte catastalmente (subb. 1 e 2). Date le caratteristiche di similarità architettonica, impiantistica e strutturale delle due abitazioni di tipo civile, lo scrivente esperto ha optato per la formazione di un unico lotto di vendita.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Maniago, Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Valcellina, Magredi.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria linea Sacile - Maniago 2 km

3. STATO DI POSSESSO.

Libero

Note: Si allega Nota Agenzia delle Entrate di Pordenone di assenza di contratti di locazione relativi all'immobile pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Aldo Guarino di Maniago in data 30/03/2001 ai nn. 11296; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/04/2001 ai nn. 5357/888; Importo ipoteca: € 134.278,79; Importo capitale: € 67.139,39;

Note: Contro: [redacted] Debitore non datore di ipoteca: [redacted]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [redacted] Registrato a Pordenone - Ufficiale pubblico in data 29/04/2016 ai nn. 674/9116; Iscrit-

to/trascritto a Pordenone in data 02/05/2016 ai nn. 5872/938; Importo capitale: € 34.534,75; Note: Importo totale € 69.069,50. Ipoteca iscritta a unità immobiliare Monte-reale Valcellina Foglio 13 Particella 798 Sub. 1.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone n. 1770 del 26.07.2018 registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 26/07/2018 ai nn. 1770 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/09/2018 ai nn. 13586/9966. La somma del pignoramento è di € 40.527,06 oltre agli interessi di mora successivi al 26.01.2018.

Dati precedenti relativi ai corpi: Edificio residenziale di tipo plurifamiliare.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Spese di gestione condominiale: non pertinente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarato
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G Sub. 1; Classe Energetica F Sub. 2;
Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. realizzato da Geometra Valentina Tomasella. Sub. 1: Classe Energetica G. Prestazione energetica 299,28 kwh / mq anno. Sub. 2: Classe Energetica F. Prestazione energetica 221,92 kwh / mq anno.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Proprietario: [redacted] **proprietaria ante ven-**

tennio al **07/10/2014**. In forza di atto di compravendita.

Proprietari: [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. [redacted] Proprietà per 1/4. dal 07/10/2014 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Pordenone in data 07/10/2014, ai nn. 2170/9990; trascritto a Pordenone in data 22/12/2014, ai nn. 10578/14271.

7. PRATICHE EDILIZIE.

Numero pratica: 5058/59
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione casa ad uso abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 12/02/1959 al n. di prot.

Numero pratica: 5259/59
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Certificato di abitabilità
Per lavori: Costruzione casa ad uso abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/12/1959 al n. di prot.

Numero pratica: 442/N
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Ripasso del manto di copertura di un fabbricato ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data al n. di prot.
NOTE: Parere positivo Commissione Edilizia del 30.10.1990.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Presente certificato di assenza di provvedimenti sanzionatori art. 41 L.47 del 28.02.1985 Prot. n° 1401 del 07.02.2019 Comune di Montereale Valcellina.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	Decreto D.P. Reg. n° 0263/ Pres del 19.12.2012; Delibera Consiglio Comunale n° 16 del 16.05.2012.
Zona omogenea:	A.03. Di interesse storico a recente formazione.
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 26, 30.
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:	2 mc / mq
Altezza massima ammessa:	3 piani
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto
Edificio residenziale di tipo plurifamiliare

Il compendio pignorato si presenta come un edificio residenziale di tipo bifamiliare, posto al piano terra, piano primo e piano secondo, con annesso locale accessorio al piano terra e corte esclusiva di limitate dimensioni al piano terra. L'accesso pedonale alle abitazioni avviene per via Diaz, mentre l'accesso per l'autorimessa è situato in Via Mascagni.
L'abitazione al piano terra e piano primo (sub. 1) è composta da ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, ripostiglio, 2 bagni; il locale annesso accessorio al piano terra è ad uso ripostiglio cantina ed è in comunicazione diretta con l'abitazione principale. L'abitazione al piano secondo (sub. 2) è composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere, 1 bagno, terrazzo. L'annesso garage al piano terra (sub. 3) è accessibile da Via Mascagni.
Confini dell'immobile: strada comunale Via A. Diaz, strada comunale Via Mascagni, Particella 822, Particella 820, Particella 278 del Foglio 13 Montereale Valcellina.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted]

- **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie catastale complessiva di circa mq **264,00**
E' posto al piano: Primo - Secondo
L'edificio è stato costruito nel: 1959
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 - 2,55 m
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni strutturali e impiantistiche.
Alcuni vani dell'abitazione necessitano di lavorazioni e interventi per completare la fruibilità e l'ac-

cessibilità. In particolare, i locali camera e soggiorno del piano secondo richiedono interventi di consolidamento del solaio e dei pavimenti. L'immobile necessita inoltre della sostituzione di alcuni serramenti esterni in legno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Fondazioni	tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **ristrutturato**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **marmo** condizioni: **buone** Note: riferito ai locali zona giorno.

Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone** Note: riferito ai locali zona notte (camere).
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Fognatura	tipologia: **mista** recapito: **pozzo perdente** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il “metro quadrato” di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed inter-

ne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 08/03/2019 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e delle pertinenze (terrazzo, garage, cantina) sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1(fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Abitazione di tipo civile - Piano terra e Piano primo.	superficie reale lorda, mq	109,00	1,00	109,00	€ 412,00
Cantina - Piano terra.	superficie reale lorda, mq	31,00	0,50	15,50	€ 412,00
Garage - Piano terra.	superficie reale lorda, mq	15,00	0,50	7,50	€ 412,00
Abitazione di tipo civile - Piano secondo.	superficie reale lorda, mq	101,00	1,00	101,00	€ 412,00
Terrazzo – Piano secondo.	superficie reale lorda, mq	8,00	0,30	2,40	€ 412,00
		TOTALE, MQ		**235,4 ➢ 235**	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criteri e fonti.

Criteri di stima.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.
Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne.
Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 08/03/2019 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e delle pertinenze (portico, soffitta, rimessa) sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Elenco fonti.

- ✓ Catasto di Pordenone;
- ✓ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
- ✓ Uffici del registro di Pordenone;
- ✓ Ufficio tecnico di Montereale Valcellina;
- ✓ Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobilare Borsino FIMAA 2018;

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

1) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.
   Comune Montereale Valcellina Zona Periferica borgate conurbate Grizzo e Malnisio; Destinazione residenziale Tipologia Abitazione di tipo civile - Quotazione da 550 a 800 € per mq.
2) Borsino immobiliare.it. Valutazione immobiliare. Zona intero Comune Destinazione residenziale Tipologia Abitazione di tipo civile - Quotazione da 443 a 664 € per mq.

8.2 Valutazione corpi.

Edificio residenziale di tipo plurifamiliare. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 96.800,00.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Nel caso dell'immobile pignorato, vengono considerati alcuni fattori positivi come la collocazione in un contesto residenziale ben definito, con presenza di attività commerciali e ricreative oltre che della relativa vicinanza al centro di Montereale Valcellina; si rilevano altresì alcune connotazioni negative dell'immobile relative allo stato conservativo come la precaria stabilità dei solai di alcuni vani del piano secondo e il necessario intervento di adeguamento e sostituzione di alcuni infissi esterni ed interni.

Si ritiene quindi di applicare una correzione al ribasso del 25% rispetto alla quotazione minima del valore di mercato di € 550 per mq rilevato dalla Banca dati Agenzia delle Entrate. Pertanto, si determina l'individuazione di un valore di mercato di € 412,00 per mq di superficie lorda commerciale per l'immobile pignorato.

Destinazione	*Superficie Commerciale, mq*	*Valore Unitario, € per mq*	*Valore Complessivo, €*
Abitazione di tipo civile - Piano terra e Piano primo.	109,00	€ 412,00	€ 44.908,00
Cantina - piano terra.	15,50	€ 412,00	€ 6.386,00
Garage - piano terra.	7,50	€ 412,00	€ 3.090,00
Abitazione di tipo civile - Piano secondo.	101,00	€ 412,00	€ 41.612,00
Terrazzo - Piano secondo.	2,00	€ 412,00	€ 824,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			**€ 96.820,00**
Valore corpo (arrotondamento)			**€ 96.800,00**
Valore accessori			**€ 0,00**
Valore complessivo intero			**€ 96.800,00**
Valore complessivo diritto e quota			**€ 96.800,00**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Commerciale Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Edificio residenziale di tipo plurifamiliare	Abitazione di tipo civile [A2]	**235,00**	**€ 96.800,00**	**€ 96.800,00**

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 disposizioni del Giudice dell'Esecuzione (minimo 15%)	€ 14.520,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondamento):	€ **82.000,00**

Pordenone (PN), 26 marzo 2019

Il perito estimatore
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

ORDINE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI
N. 249
SEZ. A
FVG
DOTTORE AGRONOMO
MICHELE
BOSCHIAN CUCH