

# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **12/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 001

**Esperto alla stima:** Paolo Savoia  
**Codice fiscale:** SVAPLA62S19G888A  
**Partita IVA:** 01658890932  
**Studio in:** Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434247496  
**Fax:** 0434240897  
**Email:** ingpaolosavoia@gmail.com  
**Pec:** paolo.savoia2@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via G. Marconi n.35 (civico indicato in visura n.31, non corrispondente)- Azzano Decimo (PN) - 33082

**Descrizione zona:** Trattasi della zona centrale del comune di Azzano Decimo (PN) immediatamente adiacente alla piazza centrale con il Comune ed i servizi di riferimento, da cui dista 7-800 m ca. Con riferimento alle reti viarie l'immobile dista poco più di 1 km dalla SR251 mentre dall'Autostrada A/28 Pordenone - Portogruaro dista 7 km ca. E' ben collegato al capoluogo pordenonese da cui dista 13 km ca tramite le SR 251, SP 14, SP 60 ed SS13 nonchè tramite la predetta autostrada, grazie alla quale è rapidamente collegata anche all'Autostrada A/4/ E70 da Portogruaro.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento con posto auto coperto

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

**Dati Catastali:** foglio 32, particella 268, subalterno 2, indirizzo via G. Marconi n.31 (n.35 civico corretto), interno H, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale 50 m2; Totale escluse aree scoperte 50 m2, rendita € 317,62 €, foglio 32, particella 268, subalterno 21, piano Terra, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m3, superficie Totale 14 m2, rendita € 354,55 €

### 2. Possesso

**Bene:** via G. Marconi n.35 (civico indicato in visura n.31, non corrispondente) Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento con posto auto coperto

**Possesso:** occupato [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** via G. Marconi n.35 (civico indicato in visura n.31, non corrispondente) Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento con posto auto coperto

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via G. Marconi n.35 (civico indicato in visura n.31, non corrispondente) Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento con posto auto coperto

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** via G. Marconi n.35 (civico indicato in visura n.31, non corrispondente) Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento con posto auto coperto

**Comproprietari:** nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** via G. Marconi n.35 (civico indicato in visura n.31, non corrispondente) Azzano Decimo (PN) – 3082

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento con posto auto coperto

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via G. Marconi n.35 (civico indicato in visura n.31, non corrispondente) Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento con posto auto coperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via G. Marconi n.35 (civico indicato in visura n.31, non corrispondente) Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 57.130,00

**Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova:** € 48.560,50.

Beni in **Azzano Decimo (PN)**  
via G. Marconi n.35 – (civico indicato in visura n.31 non corrispondente)

### 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 - Appartamento con posto auto coperto.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (PN) CAP: 33082, via Guglielmo Marconi n.35**

##### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 32, particella 268, subalterno 2, indirizzo via G. Marconi n.31, interno H, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale 50 m2; Totale escluse aree scoperte 50 m2, rendita € 317,62 €

Derivante da: Compravendita del 18.4.2006 Rep.n.52273 Racc.n.21271 rogante Dott. Maria Luisa Sperandeo Notaio in Azzano Decimo (PN).

Confini: Muri perimetrali da due lati, vano scala e altra unità immobiliare da altri due lati.

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 32, particella 268, subalterno 21, piano Terra, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m3, superficie Totale 14 m2, rendita € 354,55 €

Derivante da: Compravendita del 18.4.2006 Rep.n.52273 Racc.n.21271 rogante Dott. Maria Luisa Sperandeo Notaio in Azzano Decimo (PN), registrato a Pordenone il 21.4.2006 al N.3093 Mod.1T e trascritto in Pordenone il 26.4.2006 al N.7339 Reg. Gen. e N.4294 Reg. Part.

Confini: Con U.I.sub.22, corte comune e sub.39 da due lati, altra proprietà cond.le, salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi della zona centrale del comune di Azzano Decimo (PN) immediatamente adiacente alla piazza centrale con il Comune ed i servizi di riferimento, da cui dista 7-800 m ca. Con riferimento alle reti viarie l'immobile dista poco più di 1 km dalla SR251 e dall'Autostrada A/28 Pordenone - Portogruaro dista 7 km ca. E' ben collegato al capoluogo pordenonese da cui dista 13 km ca tramite le SR 251, SP 14, SP 60 ed SS13 nonchè tramite la predetta autostrada, grazie alla quale è rapidamente collegata anche all'Autostrada A/4/ E70, da Portogruaro. L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Azzano Decimo (PN), in zona centrale residenziale. Risulta ben servito dal punto di vista viario e dei servizi. Il lotto su cui insiste l'abitazione, porzione di fabbricato condominiale, è delimitato a nord da altra u.i. di proprietà di terzi salvo altri, ad est e a sud da muri esterni condominiali salvo altri, ad ovest da vano scala condominiale salvo altri. Il contesto è prevalentemente residenziale con fabbricati sia uni che plurifamiliari. La zona adiacente è anche rurale. Dotazioni infrastrutturali primarie e secondarie in genere presenti nel comune di Azzano Decimo (PN).

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo in data 18/04/2006 ai nn. 52274/21272; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/04/2006 ai nn. 7340/2001; Importo ipoteca: € 192.500,00; Importo capitale: € 110.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 11/01/2022 ai nn. 2373 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/01/2022 ai nn. 982/752; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento con posto auto coperto

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 500,00 ca

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

Al momento non ci sono spese straordinarie ne deliberate ne da deliberare: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.381,33.

**Millesimi di proprietà:** 51,84

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO. Potrà essere inserito all'interno del vano scala condominiale apposito servo scala per l'accesso ai soggetti diversamente abili. Il condominio non è dotato di ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vincolo di cubatura e servitù di transito costituite con atto in data 12.06.1992 rep. n.78800 notaio Antonio Frattasio, trascritto a Pordenone il 08.07.1992 ai nn.7973/6093 e in rettifica il 25.10.1997 ai nn.12257/9139, e successivo atto di rettifica in data 01.08.1995 rep. n.90504 notaio Antonio Frattasio, trascritto a Pordenone il 12.08.1995 ai nn.9442/7037 e in rettifica il 25.10.1997 ai nn.12258/9140. - Servitù passive di transito e di fognatura richiamate nell'atto di compravendita in data 28.10.1997 rep. n.31069 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 20.11.1997 ai nn.13421/10007, costituite e/o richiamate nell'atto in data 03.04.1984 rep. n.60941 notaio Giorgio Bevilacqua, trascritto a Pordenone il 27.04.1984 ai nn.4513/3779. - Servitù, patti e vincoli condominiali richiamati nell'atto di divisione in data 30.06.1998 rep. n.32870 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 16.07.1998 ai nn.9196/6717.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente. Prodotta in allegato alla presente (All. .n16).

**Indice di prestazione energetica:** EPgl,nren 287.98 kWh/m2 anno; EPgl,ren 2.47 kWh/m2 anno (si

cfr. Ape).

**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:** [REDACTED] proprietario **proprietario/i ante ventennio al 26/09/2000.**

In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 30/06/1998, ai nn. 32870; trascritto a Pordenone, in data 16/07/1998, ai nn. 9196/6717.

Note: - Atto di divisione in data 30.06.1998 rep. n.32870 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 16.07.1998 ai nn.9196/6717, con il quale venivano assegnati in titolarità esclusiva a [REDACTED] gli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.268 sub 2, 21 e altri non oggetto di visura, sciogliendo la comunione tra lui, proprietario della quota di 106.5/1000 e la società [REDACTED] proprietaria della quota di 893.5/1000, derivante da: - atto di compravendita in data 28.10.1997 rep. n.31069 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 20.11.1997 ai nn.13421/10007, con il quale [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava la quota di 893.05/1000 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.268 sub 1, 2 e 3, al catasto terreni F.32 n.268 are 4.45, n.1191 are 2.05, n.1483 are 0.13 e n.1411 are 11.11; - atto di compravendita in data 31.10.1997 rep. n.31109 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 24.11.1997 ai nn.13584/10144, con il quale [REDACTED] vendeva a [REDACTED] che acquistava la quota di 106.5/1000 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.268 sub 1, 2, 3 (insistenti su area identificata al catasto terreni F.32 n.268 are 4.45), al catasto terreni F.32 n.1191 are 2.05, n.1483 are 0.13 e n.1411 are 11.11; - 02.06.1998 variazione geometria n.2975: catasto terreni la fusione di F.32 n.268 are 4.45, n.1191 are 2.05, n.1411 are 11.11, n.1483 are 0.13 originava il F.32 n.268 are 17.74. - 19.06.1998 variazione n.951 – in corso di costruzione: catasto fabbricati soppressione di F.32 n.268 sub1, 2, 3, 4 e costituzione di F.32 n.268 sub 21 e altri non oggetto di visura.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nudo proprietario, [REDACTED] usufruttuario **proprietario/i ante ventennio al 18/04/2006.** In forza di [REDACTED] a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 26/09/2000, ai nn. 38563; trascritto a Pordenone, in data 05/10/2000, ai nn. 13231/9377.

Note: - Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito in data 26.09.2000 rep. n.38563 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 05.10.2000 ai nn.13231/9377 con il quale [REDACTED] costituiva a favore di [REDACTED] che accettava l'usufrutto vitalizio sugli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.268 sub 2 e 21.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario dal 18/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 18/04/2006, ai nn. 52273; trascritto a Pordenone, in data 26/04/2006, ai nn. 7339/4249.

Note: - Atto di compravendita in data 18.04.2006 rep. n.52273 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 26.04.2006 ai nn.7339/4294, con il quale [REDACTED] e [REDACTED] vendevano a [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.268 sub 2 e 21.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.97/0359

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato residenziale per ricavo 12 alloggi

Oggetto: Concessione

Rilascio in data 03/10/1997 al n. di prot. 12516

Abitabilità/agibilità in data 28/09/1999 al n. di prot.

Numero pratica: n.97/0381

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di una tettoia quale pertinenza di fabbricato residenziale esistente

Oggetto: Autorizzazione edilizia

Rilascio in data 02/10/1997 al n. di prot. 13462

Numero pratica: Prot.9232

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Interventi di manutenzione edilizia, L.R. 52/91 art.68 c.2

Per lavori: Manutenzione edilizia, L.R. 52/91 art.68 c.2

Oggetto: Comunicazione cambio di destinazione d'uso senza opere

Presentazione in data 27/06/1997 al n. di prot. 9232

Numero pratica: Prot.9088

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Cambio Di Destinazione D'Uso senza Opere

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso senza opere

Oggetto: Comunicazione cambio di destinazione d'uso senza opere

Presentazione in data 25/06/1997 al n. di prot. 9088

Numero pratica: 017/109

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori per Interventi di Edilizia Libera

Per lavori: Tinteggiatura esterna facciate condominiali

Oggetto: Comunicazione di Inizio Lavori

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	ai sensi della Variante n.79 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.41 del 18.7.2019;
Zona omogenea:	"B2.a": Residenziali di Completamento Estensive e parte in Zone Territoriali Omogenee "A" - Insediamenti Storici all'interno delle Zone "A" - Edifici e Complessi Edilizi Isolati dove sono presenti edi
Norme tecniche di attuazione:	variante n. 69 approvata, aggiornata alla variante n. 83 approvata: art. 1 (disposizioni generali), art. 2 (indici urbanistici ed edilizi – definizioni e modalità di misurazione), art. 3

	(destinazioni d'uso e categorie d'intervento), art. 4 (distanze e distacchi – definizioni e modalità di misurazione), art. 5 (opere di urbanizzazione - definizioni), art. 6 (spazi di sosta e parcheggio), art. 7 (norme per la tutela del paesaggio), art. 8 (norme per la tutela dell'ambiente), art. 9 (norme igieniche e per la tutela della salute), art. 10 (suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee), art. 11 (Z.T.O. "A" - insediamenti storici), art. 11bis (Zone "A" - edifici e complessi aree ed insediamenti produttivi esistenti confermati), art. 12 (Z.T.O. "norme generali per le zone territoriali "B" e "C"), art. 15 (Z.T.O. "B2.a" residenziali di completamento estensive), art. 37 (edificabilità e sicurezza dei manufatti);
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	ai sensi del PRG 2040 - Piano Regolatore Generale Comunale adottato con D.C.C. n. 32 del 25.05.2021
Norme tecniche di attuazione:	PRG 2040 - Piano Regolatore Generale Comunale adottato: art. 1 (contenuti, principi ispiratori, recepimento obiettivi, indirizzi e direttive del PPR), art. 2 (definizioni), art. 3 (interventi diretti e convenzionati), art. 4 (interventi diretti (PAC)), art. 5 (incentivi), art. 6 (deroghe LR 19/2009), art. 7 (norme transitorie), art. 17 (Zone A1 ville, chiese, edifici e complessi di interesse storico architettonico), art. 21 (Zone B2 di completamento).

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si rimanda all'"allegato CDU.**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Appartamento con posto auto coperto**

L'immobile di cui alla presente procedura è appartamento posto al piano primo con posto auto coperto a piano terra nel condominio denominato "Gessica", ubicato in comune di Azzano Decimo (PN), via G. Marconi n.35. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte tramite il quale si accede a camera e bagno. Accesso a balcone direttamente dal soggiorno. I serramenti interni sono in legno, tutti ad anta unica a battente. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera. Portoncino d'ingresso blindato. Scuri esterni in legno. Sia serramenti che scuri necessitano di manutenzione. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica per i vari locali, in legno parquet per la camera. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono piastrellate. La dotazione impiantistica dell'appartamento consiste in impianto elettrico, caldaia a gas per riscaldamento a termosifoni e per la produzione di acqua calda sanitaria, impianto idrico - sanitario, citofono e antenna condominiale. L'appartamento è altresì dotato di climatizzatore. Per una migliore descrizione dell'appartamento oggetto di stima e per le relative superfici si rimanda alle rappresentazioni fotografiche allegate (si cfr. all.11) ed al rilievo



(si cfr. all.12).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64,26**

E' posto al piano: T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. --

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile condominiale nel proprio complesso è in condizioni generali sufficienti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.1 - Appartamento di piano primo soggiorno camera bagno e disimpegno	superf. esterna lorda	1,00	50,00	€ 1.000,00
P.1 - balcone	superf. esterna lorda	0,50	0,63	€ 1.000,00
P.T – Posto auto coperto	superf. esterna lorda	0,50	6,50	€ 1.000,00
			<b>57,13 m2</b>	

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

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

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo mono parametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**Elenco fonti:**

Catasto di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Uffici del registro di Ufficio Territoriale - nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2022 - 1° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 800,00 / 1.050,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili civili in normale stato conservativo in comune di Azzano Decimo per la zona in questione. Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. della provincia di Pordenone 2021/2022 per il comune di Azzano Decimo per appartamenti usati nella zona Centro € 1.000,00 / 1.200,00 a m2 quali valori minimo e massimo.

Altre fonti di informazione: Operatori di settore e/o agenzie immobiliari. Sentiti anche operatori di settore e/o agenzie imm.ri si ritiene congrua un'assunzione di 1.000,00 €/m2.

<b>8</b>	<b>Valutazione corpi:</b>
----------	---------------------------

**A - Appartamento con posto auto coperto. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.130,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.1 - Appartamento di piano primo soggiorno camera bagno e disimpegno	50,00	€ 1.000,00	€ 50.000,00
P.1 - balcone	0,63	€ 1.000,00	€ 630,00
P.T - Posto auto coperto	6,50	€ 1.000,00	€ 6.500,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>€ 57.130,00</b>
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 57.130,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 57.130,00</b>

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - Appartamento con posto auto coperto	Abitazione di tipo civile [A2]	57,13	€ 57.130,00	€ 57.130,00

**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%)

€ 8.569,50

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:

**€ 48.560,50**

Data generazione:

27-12-2022 17:12:17

L'Esperto alla stima  
**Paolo Savoia**