
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **33/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-03-2023 ore 15:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Abitazione costruita in aderenza
con Corte Scoperta Esclusiva

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Partita IVA: 04437170279
Studio in: Via del Castello n.1 - Venezia Portogruaro
Telefono: 0421 242567
Email: architetto@elisabettafagotto.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alessandro Volta n.6/A - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Immobile ubicato lungo una diramazione di Viale Venezia (SS13 - Pontebbana) quale strada statale che collega la provincia di Venezia alla provincia di Udine attraverso le provincie di Treviso e Pordenone. L'immobile risulta ubicato in una zona a carattere commerciale e residenziale posta a circa 5,00 Km dal centro storico comunale.

Lotto: 1 - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Corpo: A - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

foglio 15, particella 1747, subalterno 1, indirizzo via Alessandro Volta n.6/A, piano T-1, comune Pordenone (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 128 mq, rendita € 822,46 €

2. Possesso

Bene: Via Alessandro Volta n.6/A - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 1 - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Corpo: A - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alessandro Volta n.6/A - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 1 - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Corpo: A - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alessandro Volta n.6/A - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 1 - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Corpo: A - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Creditori Iscritti: Intesa San Paolo S.p.A., Friulcassa S.P.A. - Cassa di Risparmio Regionale

5. Comproprietari

Beni: Via Alessandro Volta n.6/A - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 1 - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Corpo: A - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Alessandro Volta n.6/A - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 1 - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Corpo: A - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alessandro Volta n.6/A - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 1 - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Corpo: A - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Alessandro Volta n.6/A - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 1 - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Prezzo da libero: 64.000,00 €

Prezzo da occupato: € 64.000,00 €

Premessa

Con ordinanza del 03 Agosto 2022, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.33/2022, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 15 Febbraio 2023 poi prorogata al 29-03-2023.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U. , durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 21 Ottobre 2022, come stabilito con il sostituto custode geom. Daniele Venier, delegato dal Custode Giudiziario Notaio Luca Sioni, alle ore 09:00 ha effettuato il sopralluogo metrico e fotografico anche alla presenza del Sig. [REDACTED] e il proprio nucleo familiare.

Alle ore 10:00 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Successivamente a tale data, è stato necessario un secondo sopralluogo che è avvenuto in data 07-02-2023 alle ore 9:30 e concluso alle ore 10:00.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I e consegnato la perizia.

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Via Alessandro Volta n.6/A

Lotto: 1 - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

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 con Corte Scoperta Esclusiva.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alessandro Volta n.6/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Via Alessandro Volta n.6/A

Eventuali comproprietari: Nessuno

Doc_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 15, particella 1747, subalterno 1, indirizzo via Alessandro Volta n.6/A, piano T-1, comune Pordenone (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 128 mq, rendita € 822,46 €

Derivante da: Atto di Compravendita Repertorio n.22772 del 01-09-2004 a firma del Notaio Arcella Gea di Pordenone.

NOTE: Trattasi di lotto intercluso con servitù di passaggio gravante di fatto sul Mappale 1745 (come descritto nell'Allegato C allegato all'Atto di Compravendita a firma del Notaio Arcella Gea del 01-09-2004) mentre in lettere viene riportato il Mappale 1182 Sub.5.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Portico a protezione della facciata sud del fabbricato d'abitazione mancante sia all'interno del Catasto Fabbricati che all'interno del Catasto Terreni. Altezza e lievi modifiche interne.

Regolarizzabili mediante: Ripristino di sagoma e nuove schede catastali

Descrizione delle opere da sanare:

Porticato a protezione della facciata sud dell'abitazione.

Docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Doc_02

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

note: A seguito del sopralluogo effettuato, si dichiara la non conformità catastale in quanto risulta mancante il Portico a protezione della facciata sud dell'abitazione, l'altezza dei piani è diversa da quanto descritta in scheda e alcune modifiche interne. Tale difformità può essere sanata anche attraverso il ripristino della situazione catastale vigente (demolizione del porticato) e nuove schede catastali per riportare graficamente lo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobile ubicato lungo una diramazione di Viale Venezia (SS13 - Pontebbana) quale strada statale che collega la provincia di Venezia alla provincia di Udine attraverso le provincie di Treviso e Pordenone. L'immobile risulta ubicato in una tranquilla zona residenziale adiacente ad un'importante zona commerciale posta a circa 5,00 Km dal centro storico comunale.

Caratteristiche zona: periferica Buona

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Porcia, Cordenons, Roveredo in Piano, Fiume Veneto, Azzano Decimo ecc..

Attrazioni paesaggistiche: Parco San Valentino, Corso Vittorio Emanuele, ecc.

Attrazioni storiche: Campanile di San Marco, Museo Civico d'Arte.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuto accertare che l'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] (esecutato), dalla compagna e dai figli.

Doc_01

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Arcella Gea in data 07/10/2004 ai nn. 23071/2350; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/10/2004 ai nn. 16496/3495; Importo ipoteca: € 240.000; Importo capitale: € 120.000; Note: Annotazione a iscrizione (erogazione a saldo) del 11-01-2006 a firma del Notaio Arcella Gea Rep.26131.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Pordenone in data 10/02/2022 ai nn. 238 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/03/2022 ai nn. 4132/3117.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Doc_03

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Trattasi di unità funzionalmente indipendente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile risulta accessibile ai soggetti diversamente abili e, all'occorrenza, potrebbe essere adattabile attraverso la sostituzione

dei sanitari nel locale bagno/lavanderia e l'installazione di un servoscala per raggiungere le camere al livello superiore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: A fronte di un'ipotetica vendita sarà necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo di tale documento sarà di circa 250,00 euro (più oneri e accessori).

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

Avvertenze ulteriori: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE] **proprietario/i ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Arcella Gea, in data 01/09/2004, ai nn. 22772/2306; registrato a Pordenone, in data 09/09/2004, ai nn. 6468/1T; trascritto a Pordenone, in data 09/09/2004, ai nn. 14713/9761.

NOTE: Trattasi di lotto intercluso con servitù di passaggio gravante di fatto sul Mappale 1745 (come descritto nell'Allegato C allegato all'Atto di Compravendita a firma del Notaio Arcella Gea del 01-09-2004) mentre in lettere viene riportato il Mappale 1182 Sub.5.

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE] **proprietario/i ante ventennio al 01/09/2004.**

In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 02/12/1968, ai nn. 13955/9005; registrato a Pordnone, in data 19/12/1968, ai nn. 3610/I; trascritto a Udine, in data 28/12/1968, ai nn. 30325/27263.

Doc_03

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **20204**

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: **Costruzione di una stalla con sottoportico e pollaio**

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/07/1969 al n. di prot. 20204

Abitabilità/agibilità in data 31/07/1970 al n. di prot. 5787 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: **20203**

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: **Trasformazione di fabbricato esistente uso stalla in abitazione e sistemazione interna fabbricato esistente in aderenza**

Oggetto: modificare fabbricato esistente

Rilascio in data 09/07/1969 al n. di prot. 20203

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: **5787/IV**

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: **Modificare il progetto autorizzato in data 23-07-1969 con licenza n.20204 per la costruzione di una stalla**

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/04/1970 al n. di prot. 5787/IV
Abitabilità/agibilità in data 31/07/1970 al n. di prot. 5787 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: **20886**
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione per l'esecuzione di opere
Per lavori: **Costruzione di un porticato aperto in ampliamento al fabbricato esistente**
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/05/1983 al n. di prot. 5812

Numero pratica: **801**
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Sanatoria di Opere Edilizie Abusive – L.n. 47/85
Per lavori: **Sanatoria di opere edilizie abusive**
Oggetto: Sanatoria di opere eseguite
Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 13980
Rilascio in data 02/08/2000 al n. di prot. 39445

Numero pratica: **0000701/A**
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio attività ai sensi dell' art.80 della L.R. Friuli Venezia Giulia n.52/1991 e secessive varianti
Per lavori: **Manutenzione Straordinaria di fabbricato**
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Rilascio in data 31/12/2003 al n. di prot. 0000701/A

Numero pratica: **55213/2004**
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere
Per lavori: **Ristrutturazione ed Ampliamento di fabbricato ad uso abitazione unifamiliare**
Oggetto: Ristrutturazione e ampliamento
Rilascio in data 29/10/2004 al n. di prot. 62843/P

Numero pratica: **0028678/A**
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio attività ai sensi dell' art.80 della L.R. Friuli Venezia Giulia n.52/1991 e secessive varianti
Per lavori: **Installazione Serbatoio**
Oggetto: Installazione Serbatoio
Rilascio in data 18/05/2005 al n. di prot. 0028678/A

Numero pratica: **0025314/A**
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: **Variante alla Concessione Edilizia n.55213/04**
Oggetto: Ristrutturazione e ampliamento
Rilascio in data 19/04/2006 al n. di prot. 0025314
Abitabilità/agibilità in data 03/09/2014 al n. di prot. 66026

Doc_04

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione di un Portico a protezione della facciata principale dell'immobile e diversa costruzione del solaio interpiano senza modifica dell'altezza massima ma solo delle quote interpiano, nonché lievi modifiche interne (scala di collegamento)

Il piano terra non ha un'altezza di 2,70 m bensì 2,50.

Regularizzabili mediante: **CILA in Sanatoria**

Descrizione delle opere da sanare: Portico a protezione della facciata principale dell'immobile e altezze interne da 2,70 ml a 2,50 ml e lievi modifiche interne (scala di collegamento).

Spese Tecniche: € 3.500,00

Oblazione a titolo di sanzione amministrativa per opere edilizie abusive (riduzione a conformità): € 258,00

Oneri Totali: € **3.758,00** (più oneri e accessori).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: A seguito del sopralluogo effettuato, non si dichiara la conformità edilizia.

Si precisa che l'abitazione può essere riportata parzialmente alla situazione autorizzata attraverso la demolizione del Porticato (circa 3.000 €).

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n.12 del 26-04-2021
Zona omogenea:	Zona Omogenea B1 - Residenziale a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pordenone.
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:	1,00 m ³ /m ²
Altezza massima ammessa:	8,50 mt
Volume massimo ammesso:	300 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Abitazione funzionalmente indipendente in aderenza ubicata appena all'esterno della zona centrale del Comune di Pordenone, lungo una diramazione di Viale Venezia (SS13 - Pontebbana) quale strada statale che collega la provincia di Venezia alla provincia di Udine attraverso le provincie di Treviso e Pordenone.

L'immobile risulta ubicato in una zona a carattere commerciale e residenziale posta a circa 5,00 Km dal centro storico comunale ben servita della viabilità pubblica e vicina a tutti i principali servizi.

L'edificio si erige su due piani fuori terra ed è completo di corte scoperta esclusiva.

Gli accessi carraio e pedonale avvengono attraverso servitù di transito insistente sul lotto confinante (Mapp.1745) che risulta essere direttamente collegata alla via Alessandro Volta.

Si precisa che la corte scoperta esclusiva dell'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, è gravata anch'essa da servitù di transito pedonale a favore dell'Abitazione in aderenza (Mapp.1182), il tutto crea una promiscuità fortemente vincolante ai fini di un'ipotetica vendita.

L'abitazione risulta essere così composta: piano terra rappresentato dalla zona giorno completa di soggiorno (con portico di protezione da eliminare), cucina, corridoio, ripostiglio, bagno-lavanderia e centrale termica con accesso autonomo dall'esterno. La zona notte si sviluppa al piano primo e risulta comprensiva di due camere matrimoniali, ognuna con proprio terrazzo di sfogo, corridoio e bagno.

La corte scoperta esclusiva si presenta in condizioni manutentive appena sufficienti ed è arredata con accessorio esterno in lamiera ad uso deposito attrezzi che andrà eliminato.

Le porte interne sono in legno tamburato e le finestre in legno come pure gli scuri e le scale di collegamento, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze, gli impianti sono sottotraccia, l'acqua calda dell'immobile è garantita da un ausilio provvisorio (caldaia non funzionante) e il riscaldamento da una stufa a legna con camino nel portico.

Si segnala la presenza nella parte bassa dell'immobile nella facciata verso il giardino di porzioni di rivestimento a cappotto non completate

L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in sufficiente stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via Alessandro Volta n.6/A

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **372,22**

E' posto al piano: T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6/A;

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: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Zona Residenziale – P.T.	sup lorda di pavimento	0,60	61,54	€ 800,00
Zona Residenziale – 1°P.	sup lorda di pavimento	1,00	44,75	€ 800,00
Terrazzo Ovest – 1°P.	sup lorda di pavimento	0,30	6,46	€ 800,00
Terrazzo Sud – 1°P.	sup lorda di pavimento	0,30	1,19	€ 800,00

Centrale Termica – P.T.	sup lorda di pavimento	0,50	2,79	€ 800,00
Corte Scoperta Esclusiva	sup lorda di pavimento	0,03	6,42	€ 800,00
Portico - Piano Terra	sup lorda di pavimento	0,30	6,40	€ 800,00

129,55

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Pordenone (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 810,00 - 1.150,00 valore con stato conservativo normale relativo alle Abitazioni Civili;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

8.2 Valutazione corpi:

A - Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.641,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Zona Residenziale – P.T.	61,54	€ 800,00	€ 49.232,00
Zona Residenziale – 1°P.	44,75	€ 800,00	€ 35.800,00
Terrazzo Ovest – 1°P.	6,46	€ 800,00	€ 5.167,20
Terrazzo Sud - 1°P.	1,19	€ 800,00	€ 955,20
Centrale Termica – P.T.	2,79	€ 800,00	€ 2.228,00
Corte Scoperta Esclusiva	6,42	€ 800,00	€ 5.136,00
Portico – P.T.	6,67	€ 800,00	€ 5.122,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.641,20
Valore corpo			€ 103.641,20
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 103.641,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 103.641,20

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 con Corte Scoperta Esclusiva	Abitazione di tipo civile [A2]	129,55	€ 103.641,20	€ 103.641,20

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 31.092,36

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e abbattimento portico: € 8.758,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **63.791,84**

Valore immobile ARROTONDATO: € **64.000,00**

Note finali dell'esperto:CONCLUSIONI

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni per la fiducia accordatami e rassego la presente relazione.

Allegati

EI_33_2022_Documentazione Esecutato_01

EI_33_2022_Documentazione Catastale_02

EI_33_2022_Documentazione ipotecaria_03

EI_33_2022_Documentazione Edilizia-Urbanistica_04

EI_33_2022_Foto

Data generazione:
20-02-2023 19:01:13

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto