

INTEGRAZIONE

Nel verbale di udienza del 19/09/2025, viene richiesto al CTU di *"integrare la propria perizia, valutando separatamente i due immobili costituenti l'attuale lotto unico"*.

In adempimento a quanto richiesto, il sottoscritto procede ad integrare l'elaborato peritale depositato telematicamente presso il Tribunale di Pordenone in data 19/06/2025, scorporando il lotto unico come di seguito riportato.

Si premette che nella relazione depositata, pur essendo stato valorizzato un unico lotto, nel calcolo del valore dei due corpi costituenti il *"Lotto 001- Appartamento, soffitta, tettoia, deposito"* si è mantenuta autonomia di valutazione distintamente per ogni corpo.

La consistenza del *"Corpo A - Appartamento, soffitta e tettoia"* e del *"Corpo B - Deposito"* sono state calcolate come se gli immobili fossero singoli, ovvero la superficie commerciale del Corpo B non è stata determinata quale pertinenza del Corpo A.

Medesima distinzione è stata adottata nella definizione dei criteri di stima e nella determinazione del prezzo medio unitario.

Pertanto il valore complessivo del lotto, al lordo delle eventuali detrazioni, deriva dalla somma dei valori dei due corpi distintamente stimati.

Premesso quanto sopra, effettuando lo scorporo, la valutazione degli immobili identificati al Corpo A e al Corpo B viene così quantificata:

Identificativo corpo: A - Appartamento, soffitta e tettoia.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dante Alighieri n.49

Destinazione	Superficie equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
appartamento	100,00	€ 570,00	€ 57.000,00
terrazze	1,50	€ 570,00	€ 855,00
sottotetto/tettoia	9,50	€ 570,00	€ 5.415,00

Valore corpo	€ 63.270,00
Valore complessivo intero	€ 63.270,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.270,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.490,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :	€ 50.779,50
Prezzo di vendita arrotondato del corpo:	€ 50.800,00

Identificativo corpo: B – Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Dante Alighieri n.49

Destinazione	Superficie equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
deposito	65,00	€ 200,00	€ 13.000,00

Valore corpo	€ 13.000,00
Valore complessivo intero	€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota (1/6 + 1/6)	€ 4.333,33

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (valore complessivo intero):	€ 8.550,00
Prezzo di vendita arrotondato del corpo (valore complessivo intero) :	€ 8.600,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (Valore complessivo diritto e quota (1/6 + 1/6)):	€ 2.850,00
Prezzo di vendita arrotondato del corpo (Valore complessivo diritto e quota (1/6 + 1/6)):	€ 2.900,00

Spilimbergo, 05/02/2026

Il C.T.U.

Dott.Agronomo Massimiliano Zannier