



**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. **144/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-01-2025 ore 15:00

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**  
**residenziale**



**Esperto alla stima:** Alessandro Quattrin

**Codice fiscale:** QTTLN72P15G888H

**Partita IVA:** 01673140933

**Studio in:** Via Montello, frazione Cusano 29,  
33080 Zoppola

**Telefono:** 366 2085199

**Fax:**

**Email:** alessandroquattrin@gmail.com

**Pec:** a.quattrin@epap.conafpec.it





## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via dei Bonitti, 16 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Descrizione zona:** Trattasi di zona periferica a sviluppo rurale sita in comune di Pravisdomini

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale

**Corpo:** Appartamento residenziale

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

**Dati Catastali:**

, Foglio 17, particella 295, subalterno 4, indirizzo Via dei Bonitti, piano 1, comune Pravisdomini, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 48, rendita € 251,77,

(Bene comune non censibile di proprietà per 1/4), Foglio 17, particella 295, subalterno 7, indirizzo Via dei Bonitti snc, scala -, interno -, piano Terra, comune Pravisdomini, categoria BCNC

### 2. Possesso

**Bene:** via dei Bonitti, 16 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale

**Corpo:** Appartamento residenziale

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via dei Bonitti, 16 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale

**Corpo:** Appartamento residenziale

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via dei Bonitti, 16 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale

**Corpo:** Appartamento residenziale

**Creditori Iscritti:** MARTE SPV SRL MARTE SPV SRL, BCC Pordenonese Banca di Credito Cooperativo, Agenzia delle Entrate AdE



## 5. Comproprietari

**Beni:** via dei Bonitti, 16 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale

**Corpo:** Appartamento residenziale

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via dei Bonitti, 16 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale

**Corpo:** Appartamento residenziale

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via dei Bonitti, 16 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale

**Corpo:** Appartamento residenziale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via dei Bonitti, 16 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale

**Prezzo da libero:** 48.885,00 €

**Prezzo da occupato:** -



## Premessa

Il sottoscritto Alessandro Quattrin, Dottore Agronomo, nato a Pordenone il 15/09/1972, residente a Zoppola (PN) in via Canova 17, libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali del Friuli Venezia Giulia al n. 304, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 29, nominato Perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 16/05/2024 in esecuzione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale, corredato dalla documentazione tecnica allegata.

### Operazioni peritali effettuate:

In data 20/06/2024 ho provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima. Ho provveduto infine ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.



ASTE  
GIUDIZIARIE®Beni in **Pravidomini (PN)**  
Località/Frazione  
via dei Bonitti, 16ASTE  
GIUDIZIARIE®**Lotto: 001 - Appartamento 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: Appartamento residenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pravidomini (PN) CAP: 33076, via dei Bonitti 16

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: (Francia) - Stato Civile: Coniugato - Data

Matrimonio: 19-08-2009 - Ulteriori informazioni sul debitore: L'acquisto è stato perfezionato in data antecedente al matrimonio e, comunque, in atto di compravendita, il debitore si dichiarava celibe.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: (CF ) nato in (EE) il, foglio 17, particella 295, subalterno 4, indirizzo Via dei Bonitti, piano 1, comune Pravidomini, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 48, rendita € 251,77Derivante da: Atto del 12/04/2006 Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Sede AZZANO DECIMO (PN) Repertorio n. 52246 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4032.1/2006 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 19/04/2006Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste condominioConfini: L'unità immobiliare confina con, partendo da Nord e proseguendo in senso orario: Foglio 17, Particella 295 sub 6; Foglio 17, Particella 295 sub 3; muri perimetrali, vano scala, salvo se altri.

Note: Dall'atto di compravendita di data 12 aprile 2006, viene riportato testualmente quanto segue: "Resta tra le parti convenuto che viene pure trasferito il vano scale censito come bene comune non censibile a tutti i subalterni ed individuato con il mappale F. 17 n. 295 sub 5 e sub. 6".

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: Bene comune non censibile di proprietà per 1/4 di , foglio 17, particella 295, subalterno 7, indirizzo Via dei Bonitti snc, scala -, interno -, piano Terra, comune Pravidomini, categoria BCNCDerivante da: Atto del 12/04/2006 Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Sede AZZANO DECIMO (PN) Repertorio n. 52246 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4032.1/2006 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 19/04/2006

Pag. 5

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl



Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà per 1/4

Confini: Lati nord, est e sud: Foglio 17, particella 295, sub.8 lato ovest: Foglio 17, particella 292

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata ubicazione finestre, pareti divisorie e disposizione locali

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie catastali.

Descrizione delle opere da sanare: In sede di sopralluogo si sono rilevate difformità circa l'ubicazione e l'entità di alcuni fori finestra nonché la presenza di una piccola parete, non strutturale, non censita in planimetria. L'ubicazione dei locali cucina e soggiorno non coincide con lo stato di fatto dei luoghi verificato in sede di sopralluogo. Necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie.

Aggiornamento planimetrie catastali: € 1.400,00

Oneri Totali: € 1.400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Appartamento posto su fabbricato di complessive 4 unità immobiliari presumibilmente edificato ante 1967 ed oggetto nel 2001-2003 di pratiche edilizie atte a completa ristrutturazione e formazione delle unità immobiliari di cui sopra. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano primo. Lo stato di manutenzione si presenta mediocre.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Impianti sportivi (Buoni), Area verde (Discreta), Chiesa parrocchiale (Buona), Zona artigianale (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, Motta di Livenza, Azzano Decimo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Concordia Sagittaria, Oderzo.

**Principali collegamenti pubblici:** Arteria viaria SR53 400m, Arteria viaria SP1 1,2km, Stazione ferroviaria Motta di Livenza 6,6km, Stazione ferroviaria Portogruaro-Caorle 15,3km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MARTE SPV SRL MARTE SPV SRL contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/09/2023 ai nn. 13351/10316.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle EntrateAdE contro ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/08/2023 ai nn. 12103/1682; Importo ipoteca: € 41504,06;

Importo capitale: € 20752,03; Note: Trattasi di Ipoteca della riscossione gravante sul solo appartamento residenziale meglio identificato con Foglio 17, particella 295 sub. 4.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Pordenonese Banca di Credito Cooperativo contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2013 ai nn. 3008/2159.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC Pordenonese Banca di Credito Cooperativo contro -  
; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2006 ai nn. 6960/1923; Importo ipoteca: € 119000; Importo capitale: € 66858.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento residenziale

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non esiste condominio.

**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:** Non è presente condominio

**Millesimi di proprietà:** Non è presente condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'appartamento oggetto della presente stima non si presenta attualmente accessibile ai diversamente abili.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 412,20 kWh/mq anno - Classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geom. Dariol Laura in data 04/10/2024, codice identificativo: 9303500005224

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** . dal 19/05/2003 al 12/04/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pascatti Giovanni, in data 19/05/2003, ai nn. 118087; trascritto a Pordenone, in data 03/06/2003, ai nn. 8828/5940.

**Titolare/Proprietario:** nato in . il 22/09/1963 c.f. dal 12/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Sperandeo Maria Luisa, in data 12/04/2006, ai nn. 52246/21254; trascritto a Pordenone, in data 19/04/2006, ai nn. 6959/4032.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 3244

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione con ampliamento di fabbricato in zona agricola per ricavo di n. 4 alloggi

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 01/08/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 21/08/2001 al n. di prot. 5194

Numero pratica: 3392

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Concessione edilizia in variante alla Concessione edilizia n.3244

Per lavori: di ristrutturazione con ampliamento di fabbricato esistente per ricavo n. 4 alloggi e recinzione. Variante alle c.e. n. 3244

Oggetto: Variante alla concessione

Presentazione in data 30/01/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 14/04/2003 al n. di prot. 821/2003

Abitabilità/agibilità in data 23/04/2003 al n. di prot. 3217/2003

Numero pratica: 101

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: tombamento tratto di fosso e manutenzione straordinaria recinzione esistente del fabbricato ubicato in Pravisdomini (PN) via Strada dei Bonitti

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/02/2003 al n. di prot. 1682/10

Rilascio in data 05/03/2003 al n. di prot. 1682/2003/1892

## 7.1

### Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità pareti divisorie interne

Regolarizzabili mediante: Riduzione a Conformità (art. 51 L.R. 19/2009)

Descrizione delle opere da sanare: Trattasi di difformità nella consistenza ed ubicazione di pareti divisorie interne.

Riduzione a conformità (art. 51 l.r. 19/2009): € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2

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

|                                                                 |                           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato:                                 | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera:                                        | n. 14 del 28.06.2024      |
| Zona omogenea:                                                  | E.6                       |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 19                   |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI                        |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                        |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                        |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 0,03                      |
| Rapporto di copertura:                                          | 30%                       |
| Altezza massima ammessa:                                        | 8,5                       |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                        |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                        |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** Si precisa che la particella su cui insiste il bene in oggetto è gravata da "fascia di rispetto stradale" lungo la strada "via dei Bonitti". La particella ricade interamente all'interno della zona vincolata per "fascia di rispetto dei corsi d'acqua" ai sensi del D. lgs 42/2004 e del Piano Paesaggistico Regionale.

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

Il compendio in oggetto è composto da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale composto da quattro unità immobiliari ubicato in zona periferica del comune di Pravidomini. L'intero fabbricato è stato costruito ante 1967 ed è stato oggetto di radicale ristrutturazione nel periodo 2001-2003 e si sviluppa per due piani fuori terra.

Le pareti perimetrali sono in muratura con finitura esterna ad intonaco di cemento. I marciapiedi perimetrali sono rivestiti in piastrelle, così come pure la scala esterna di accesso all'appartamento oggetto della presente stima.

L'unità immobiliare, attigua ad altra, si presenta in mediocre stato di manutenzione generale. L'appartamento è composto da: cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e camera. La caldaia è ubicata in bagno. Le pareti interne presentano finitura ad intonaco civile e tinteggio; i muri si presentano anneriti e con alcune tracce di muffa. La pavimentazione interna è in piastrelle. I sanitari, in scarso stato di manutenzione, sono in vetrochina e la vaschetta di scarico del wc è priva della copertura frontale.

L'appartamento si presenta parzialmente arredato con la precisazione che i mobili si presentano in scarso stato di conservazione.

Le finestre, in legno con vetrocamera, hanno apertura a ribalta. Le finestre della cucina si presentano in scarso stato di conservazione e manutenzione (vetri rotti e cerniere scardinate).

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: (Francia) - Stato Civile: Coniugato - Data Matrimonio:

19-08- - Ulteriori informazioni sul debitore: L'acquisto è stato perfezionato in data antecedente al matrimonio e, comunque, in atto di compravendita, il debitore si dichiarava celibe.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001-2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,6-3,5

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente l'unità immobiliare presenta discrete finiture ma stato di manutenzione e conservazione mediocre. Si notano pareti interne annerite e con tracce di muffa, alcune finestre presentano vetri rotti.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

Pareti esterne

coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampe parallele** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**

Fognatura

recapito: **pozzo perdente** ispezionabilità : **sufficiente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **scarse**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base della superficie esterna lorda, desunta dalle planimetrie catastali depositate, per le quali è stata verificata la corrispondenza con lo stato di fatto mediante opportune misurazioni in loco a campione. La consistenza commerciale non tiene conto delle aree pertinenziali esterne che sono state valutate a corpo.

| Destinazione | Parametro             | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Residenziale | superf. esterna lorda | 1,00   | 47,00                  | € 1.300,00      |
|              |                       |        |                        |                 |

47,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023

Zona: Pravisdomini

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

**Accessori:**

Appartamento residenziale

1. Posto auto

Valore a corpo: € **1000**

Note: Bene comune non censibile. L'esecutato possiede quota di proprietà pari a 1/4.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Al valore risultato sono state applicate le opportune decurtazioni/maggiorazioni per tener conto degli scomodi/comodi che interessano il bene.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino FIMAA, FIAP, OMI, principali agenzie immobiliari appartenenti alla zona del bene in oggetto;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 950 Euro/mq a 1.600 Euro/mq per fabbricati residenziali in buono stato d'uso e manutenzione. Considerata la presenza di pertinenza esterna, ancorché non esclusiva ma comunque a disposizione per posti auto scoperti, nonché la presenza di potenziali acquirenti in grado di soddisfare l'offerta, si attribuisce un più probabile valore di mercato unitario pari a 1300,00€/mq. Si osserva che le quotazioni medie che si sono registrate recentemente nella zona discostano in modo significativo (in aumento) rispetto alle quotazioni OMI disponibili.;

Altre fonti di informazione: Informazioni assunte in loco da operatori specializzati nelle compravendite immobiliari..

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento residenziale. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.100,00.

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Al valore risultato sono state applicate le opportune decurtazioni/maggiorazioni per tener conto degli scomodi/comodi che interessano il bene. Il valore espresso comprende la quota parte della pertinenza esterna ed il posto auto (sub 7).

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Residenziale | 47,00                  | € 1.300,00      | € 61.100,00        |

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 61.100,00 |
| Valore corpo                                      | € 61.100,00 |
| Valore accessori                                  | € 1.000,00  |
| Valore complessivo intero                         | € 62.100,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 62.100,00 |

**Riepilogo:**

| ID                        | Immobile                                              | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Appartamento residenziale | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto | 47,00            | € 62.100,00                   | € 62.100,00            |

**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% )

€ 9.315,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.900,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 48.885,00****8.5 Regime fiscale della vendita:** Imposta di registro, ipotecaria e catastale.

**Allegati:**

- 1) Decreto di nomina perito estimatore
- 2) Atto di provenienza
- 3) Visure catastali
- 4) Estratti di mappa
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Elaborati fotografici
- 7) Titoli abilitativi edilizi
- 8) Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori
- 9) Destinazione urbanistica
- 10) Certificati anagrafici
- 11) Attestato di prestazione energetica

Data generazione:

17-10-2024 10:10:34

L'Esperto alla stima  
**Alessandro Quattrin**