

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **179/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2025 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE CON
DEPOSITO/MAGAZZINO ED
AREA DI PERTINENZA

Esperto alla stima: Luca Gaiarin
Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L
Partita IVA: 01311650939
Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 49 - 33082 Azzano Decimo
Telefono: 0434648776
Email: luca.gaiarin@libero.it
Pec: luca.gaiarin@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Dante n. 47 - Lestans - Sequals (PN) - 33090

Descrizione zona: Lestans frazione del comune di Sequals posta a circa 4 km. dal capoluogo

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON MAGAZZINO ED AREA DI PERTINENZA

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà x 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
proprietà x 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
foglio 17, particella 1721, indirizzo Via Dante n. 47, piano T-1-2, comune Sequals,
categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 142 mq., rendita € 244,03

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà x 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
proprietà x 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
foglio 17, particella 1724, indirizzo Via Dante n. 47, piano T, comune Sequals, categoria
C/2, classe 2, consistenza 15 mq., superficie 24 mq., rendita € 18,59;

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà x 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
proprietà x 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
foglio 17, particella 1723, indirizzo Via Dante n. 47, piano T, comune Sequals, categoria
F/1

2. Possesso

Bene: Via Dante n. 47 - Lestans - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON MAGAZZINO ED AREA DI PERTINENZA

Corpo: A

Possesso: Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dante n. 47 - Lestans - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON MAGAZZINO ED AREA DI PERTINENZA

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Dante n. 47 - Lestans - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON MAGAZZINO ED AREA DI PERTINENZA

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Dante n. 47 - Lestans - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON MAGAZZINO ED AREA DI PERTINENZA

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Dante n. 47 - Lestans - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON MAGAZZINO ED AREA DI PERTINENZA

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dante n. 47 - Lestans - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON MAGAZZINO ED AREA DI PERTINENZA

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Dante n. 47 - Lestans - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON MAGAZZINO ED AREA DI PERTINENZA

Prezzo da libero: € 63.000,00



Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin, nato a Pordenone il 19-11-1972 (C.F.: GRN LCU 72S19 G888L), con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dalla dott.ssa Elisa Tesco in data 12-04-2025, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi. Premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 09-06-2025, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima. Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio il bene pignorato, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.



Beni in **Sequals (PN)**
Località/Frazione **Lestans**
Via Dante n. 47

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON DEPOSITO/MAGAZZINO ED AREA DI PERTINENZA

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 di tipo economico [A3] sito in frazione: Lestans, Via Dante n. 47

Note: con magazzino C2 e area urbana F1 (per 1/4+1/4)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

proprietà x 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

proprietà x 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED],

foglio **17**, particella **1721**, indirizzo Via Dante n. 47, piano T-1-2, comune Sequals, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 142 mq., rendita € 244,03

Confini: confinante il tutto con i mappali 138, 136, 130, 1722 e 1724 del foglio 17

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
proprietà x 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]
proprietà x 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
foglio 17, particella 1724, indirizzo Via Dante n. 47, piano T, comune Sequals, categoria C/2,
classe 2, consistenza 15 mq., superficie 24 mq., rendita € 18,59
Confini: confinante il tutto con i mappali 1723, 1721, 138 e strada del foglio 17

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
proprietà x 1/4 in regime di comunione dei beni con [redacted]
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]
proprietà x 1/4 in regime di comunione dei beni con [redacted]
foglio 17, particella 1723, indirizzo Via Dante n. 47, piano T, comune Sequals, categoria F/1
Confini: confinante il tutto con i mappali 1722, 1721, 138 e 1724 del foglio 17

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

note: le minime differenze tra le schede catastali e lo stato dei luoghi non comportano
l'eventuale variazione della rendita catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione, che si sviluppa in tre piani fuori terra, facente parte di una serie di edifici in linea, è ubicata a Lestans nel Comune di Sequals (PN) in Via Dante n. 47, nelle vicinanze dell'incrocio che conduce a Spilimbergo, Sequals, Travesio e Pinzano al Tagliamento.

Posizione geografica: il comune di Sequals si trova nell'alta pianura friulana, in Friuli-Venezia Giulia, Italia. Confina a ovest con il Torrente Meduna e a est con il Torrente Cosa, che confluisce nel Tagliamento. A nord, il confine è segnato da una serie di colline di modeste dimensioni.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi privati.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/agricola

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo a 6 km.

Attrazioni paesaggistiche: Spilimbergo, città d'arte, presenta numerosi monumenti, borghi antichi, testimonianze di arte e di storia. In particolare il castello e il duomo.



Attrazioni storiche: A Sequals, si può visitare la Chiesa di Sant'Andrea, la chiesetta di San Nicolò, e la Villa Primo Carnera, che ospita un museo dedicato al pugile. Inoltre, non perdersi il Biotopo torbiera di Sequals .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio Salvatore Dibenedetto in data 02/02/2006 ai nn. 9661/532; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/02/2006 ai nn. 2113/529; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario Pordenone in data 27/02/2008 ai nn. 174 iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/03/2008 ai nn. 4296/2968.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario Pordenone in data 16/11/2024 ai nn. 2953 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/12/2024 ai nn. 17612/13384.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: trattasi di unità immobiliare indipendente.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è stato possibile rilevarle.

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: trattasi di unità immobiliare indipendente.

Millesimi di proprietà: non presenti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Si precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile in oggetto è stato redatto dalla Geom. Schiavo Stefania, regolarmente iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone. L'APE è allegato n. 8 alla documentazione tecnica e rappresenta la valutazione energetica attuale del fabbricato, così come esistente alla data del sopralluogo.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

██████████ nato a ████████ il ████████ e ████████ nata il ████████ il ████████
proprietario/i ante ventennio al 02/02/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Cavallo Cosimo, in data 27/06/2003, ai nn. 36602; trascritto a Pordenone, in data 05/07/2003, ai nn. 10778/7166.

Note: dati relativi al mappale **1724** del foglio **17**

Titolare/Proprietario: ██████████ nato a ████████ il ████████ e ████████ nata in ████████ il ████████ **proprietario/i ante ventennio al 02/02/2006.** In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Cavallo Cosimo, in data 27/06/2003, ai nn. 36600; trascritto a Pordenone, in data 05/07/2003, ai nn. 10776/7165.

Note: dati relativi al mappale **1721 e 1723** del foglio **17**

Titolare/Proprietario: ██████████ nata a ████████ il ████████ CF: ██████████
██████████ proprietà x 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
██████████ nato a ████████ il ████████ CF: ██████████ proprietà x 1/2
in regime di comunione dei beni con ██████████ dal 02/02/2006 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Salvatore Dibenedetto, in data 02/02/2006, ai nn. 9660/531; trascritto a Pordenone, in data 06/02/2006, ai nn. 2112/1248.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono presenti pratiche edilizie depositate agli atti comunali inerenti l'immobile di cui all'oggetto.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e si ritiene pertanto conforme alle norme edilizie vigenti al tempo, in assenza di successivi interventi edilizi abusivi.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A2 di conservazione e riqualificazione di edifici e tessuti edilizi di interesse storico - ambientale
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 03
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

L'immobile oggetto di stima è costituito da una abitazione civile disposta su tre piani fuori terra e da un piccolo scoperto di pertinenza principalmente destinato a strada di accesso la cui proprietà è indivisa al 50% con altra ditta. Nell'area di pertinenza è presente anche un vano destinato a deposito e che si presenta allo stato attuale fatiscente. Come rilevabile dalla documentazione progettuale e dai rilievi fotografici, l'edificio presenta una tipologia costruttiva in linea tipica dell'epoca di costruzione risalente alla prima metà del '900 e della zona ed è aderente al confine con altre proprietà sui lati nord, est ed ovest. L'accesso pedonale e carroia, avviene attraverso il mappale 1723 (in comproprietà con altra ditta) che è direttamente confinante con la strada pubblica Via Dante. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico ed idrico, tutti attualmente sospesi; la fognatura è del tipo privato con vecchie vasche tipo "sado"; è privo di impianto di riscaldamento; è presente uno scaldabagno a legna nel bagno per la produzione dell'acqua calda sanitaria. La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio



comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 09/06/2025, è la seguente: dall'unico ingresso al piano terra, si accede al disimpegno/vano scale che distribuisce su un magazzino, un ripostiglio, una cucina/pranzo con secchiaio; utilizzando il vano scale, che collega tutti e tre i piani, si accede al piano primo che è dotato di una camera, un disimpegno ed un bagno ed al piano secondo dove trova collocazione un'ampia soffitta. La copertura dell'edificio in diversi punti presenta infiltrazioni d'acqua piovana.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq. **238,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: prima metà del '900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 47;

ha un'altezza utile interna di circa m. p.t. 2,73 - p.1° 2,50 - p.2° 1,30 media

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

L'abitazione si presenta in condizioni di scarso stato di conservazione. Gli infissi esterni del piano terra sono con telaio in legno colore naturale, vetro semplice e scuri in legno; il portoncino di ingresso è in legno e vetro con apertura ad anta normale; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica e/o graniglia di cemento; i pavimenti delle camere sono sempre in graniglia di cemento; le finiture sono di bassa qualità ed in scarso stato di manutenzione. Si evidenzia che non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti vista la vetustà degli stessi. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie vetusta. Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stata realizzata l'abitazione che schematicamente si possono riassumere come segue: le murature perimetrali e portanti sono in pietrame; i solai di interpiano sono in latero-cemento; la copertura è a falde inclinate con struttura



portante in legno e soprastante manto in laterizio (la stessa presenta evidenti infiltrazioni di acqua piovana); le pareti divisorie interne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate da entrambi i lati e tinteggiate a tempera. Esternamente le superficie risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie sono in pietra.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo, e sono le seguenti:

- superficie lorda piano terra a destinazione residenziale mq. 77 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione residenziale mq. 70 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione accessori aperti mq. 10 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione terrazza mq. 8 (arrotondati);
- superficie lorda piano secondo a destinazione soffitta mq. 70 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione accessori aperti mq. 10 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra a destinazione accessori aperti mq. 3 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, 0,50 per vani accessori aperti su un lato, 0,30 per la soffitta e 0,25 per la terrazza.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale piano terra	sup reale lorda	1,00	77,00	€ 350,00
residenziale piano primo	sup reale lorda	1,00	70,00	€ 350,00
accessori piano primo	sup reale lorda	0,30	3,00	€ 350,00
terrazza piano primo	sup reale lorda	0,25	2,00	€ 350,00
soffitta piano secondo	sup reale lorda	0,30	21,00	€ 350,00
accessori piano terra	sup reale lorda	0,30	0,90	€ 350,00

173,90



Accessori:

A1. deposito
Identificato al n. 1724
Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di consistenza 15 mq.
Valore a corpo: € **2.135,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di una abitazione di tipo economico con magazzino ed area di pertinenza per 1/2 indivisa adibita a strada di accesso che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile e lo stato di abbandono di attribuire un valore di €/mq. 350,00.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sequals;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone F.I.M.A.A. 2023/24.

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

F.I.M.A.A.: parametri per appartamenti usati in zona periferica min. €/mq. 600,00 / max €/mq. 1.000,00 (riferimento comune di Spilbergo)



O.I.A.T.: parametri per abitazioni di tipo economico in zona con codice E2, microzona catastale n. 0, destinazione residenziale, fascia/zona suburbana/agglomerato di Lestans min. €/mq. 500,00/max €/mq. 750,00 in normale stato conservativo.;

Altre fonti di informazione:

Borsino immobiliare.it fascia per abitazioni in stabili di seconda fascia minimo €/mq. 397,00 massimo €/mq. 600,00.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.865,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale piano terra	77,00	€ 350,00	€ 26.950,00
residenziale piano primo	70,00	€ 350,00	€ 24.500,00
accessori piano primo	3,00	€ 350,00	€ 1.050,00
terrazza piano primo	2,00	€ 350,00	€ 700,00
soffitta piano secondo	21,00	€ 350,00	€ 7.350,00
accessori piano terra	0,90	€ 350,00	€ 315,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.865,00
Valore Finale			€ 60.865,00



Valore corpo	€ 60.865,00
Valore accessori	€ 2.135,00
Valore complessivo intero	€ 63.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.000,00

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 di tipo economico [A3] con annesso deposito	173,90	€ 63.000,00	€ 63.000,00

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%) € 9.450,00

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: € 53.550,00



Allegati

- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSISTENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;
- allegato 3: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;
- allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;
- allegato 7: CERTIFICATO INSUSSISTENZA CONTRATTI DI AFFITTO;
- allegato 8: ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA - APE.

Data generazione:

04-08-2025 11:08:52

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin

