

---

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

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **35/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2023 ore 14:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Marco Iannuccelli  
**Codice fiscale:** NNCMRC79B10G888K  
**Partita IVA:** 01753020930  
**Studio in:** Vicolo delle Acque, 2 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434521801  
**Fax:** 0434521801  
**Email:** marco.iannuccelli@studioiannuccelli.it  
**Pec:** marco.iannuccelli@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]

**Intestatari:** [REDACTED] nato a [REDACTED] -  
diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED]  
[REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in  
regime di separazione dei beni

**Dati identificativi:** foglio 6, particella 263, subalterno 9, indirizzo Via Piave n. 10, piano S1,  
comune Pramaggiore (VE), categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 157 m<sup>2</sup>,  
rendita € 306,78

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

**Intestatari:** [REDACTED] -  
diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED]  
[REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in  
regime di separazione dei beni

**Dati identificativi:** foglio 6, particella 263, subalterno 10, indirizzo Via Piave n. 10, piano T,  
comune Pramaggiore (VE), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 m<sup>2</sup>, superficie 16 m<sup>2</sup>,  
rendita € 10,54

**Categoria:** Bene Comune Non Censibile [B.C.N.C]

**Dati identificativi:** foglio 6, particella 263, subalterno 8, indirizzo Via Piave n. 10, piano T,  
comune Pramaggiore (VE), categoria B.C.N.C

### 2. Possesso

**Bene:** Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

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



**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

**Creditori Iscritti:** Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

**Prezzo:** € 96.000,00



Beni in **Pramaggiore (VE)**  
Via Piave, 10

**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:**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED]

[REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: foglio 6, particella 263, subalterno 9, indirizzo Via Piave n. 10, piano S1, comune Pramaggiore (VE), categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 157 m<sup>2</sup>, rendita € 306,78

Derivante da: frazionamento e fusione n. 39145.1/2007 del 19/09/2007 pratica n. VE0244919 in atti dal 19/09/2007 con soppressione delle seguenti unità immobiliari:

- foglio 6 particella 263 sub. 3
- foglio 6 particella 263 sub. 5
- foglio 6 particella 263 sub. 6
- foglio 6 particella 263 sub. 7

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED]

[REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni



Dati identificativi: foglio 6, particella 263, subalterno 10, indirizzo Via Piave n. 10, piano T, comune Pramaggiore (VE), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 m<sup>2</sup>, superficie 16 m<sup>2</sup>, rendita € 10,54

Derivante da: frazionamento e fusione n. 39145.1/2007 del 19/09/2007 pratica n. VE0244919 in atti dal 19/09/2007 con soppressione delle seguenti unità immobiliari:

- foglio 6 particella 263 sub. 3
- foglio 6 particella 263 sub. 5
- foglio 6 particella 263 sub. 6
- foglio 6 particella 263 sub. 7

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: area scoperta comune alle seguenti unità immobiliari:

- foglio 6 particella 263 sub. 9
- foglio 6 particella 263 sub. 10

Dati identificativi: foglio 6, particella 263, subalterno 8, indirizzo Via Piave n. 10, piano T, comune Pramaggiore (VE), categoria B.C.N.C

Derivante da: frazionamento e fusione n. 39145.1/2007 del 19/09/2007 pratica n. VE0244919 in atti dal 19/09/2007 con soppressione delle seguenti unità immobiliari:

- foglio 6 particella 263 sub. 3
- foglio 6 particella 263 sub. 5
- foglio 6 particella 263 sub. 6
- foglio 6 particella 263 sub. 7

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

relativamente all' unità immobiliare identificata al foglio 6 particella 263 sub. 9

- planimetrie catastale non conforme (parete tra cucinino e pranzo)
- indicazione del piano non corretta

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione al Catasto Fabbricati (Docfa)

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro e Pordenone

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Portogruaro 12 km, Aeroporto di Treviso 52 km, Aeroporto di Venezia 62 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]; derivante da verbale di pignoramento immobile Tribunale di Venezia in data [REDACTED]; trascritto a Venezia in data [REDACTED]

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]; derivante da verbale di pignoramento immobili Tribunale di Pordenone in data [REDACTED]; trascritto a Venezia in data [REDACTED]

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Domenico Pulejo in data [REDACTED]; registrata a Vicenza in data 2 [REDACTED];  
[REDACTED]; iscritta a Venezia in data [REDACTED]; importo ipoteca: [REDACTED];  
importo capitale: [REDACTED]

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente - Classe energetica D

**Indice di prestazione energetica:** 152,07 KWh/m<sup>2</sup>anno

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietari dal 18/12/2009 ad oggi (attuali proprietari)**

- [REDACTED]  
diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
  - [REDACTED]  
diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Domenico Pulejo in data 18/12/2009 ai nn. 57653/7534; registrato a Vicenza in data 21/12/2009 ai nn. 8740/1T; trascritto a Venezia in data 22/12/2009 ai nn. 44025/26034

**Proprietario dal 28/04/2008 al 18/12/2009**

- [REDACTED]  
diritto di proprietà per 1/1
- In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Antonio Michielan in data 28/04/2008 ai nn. 25648/10525; registrato a Portogruaro in data 13/05/2008 ai nn. 1209/1T; trascritto a Venezia in data 14/05/2008 ai nn. 16598/10102

**Proprietari da ante ventennio al 28/04/2008**

- [REDACTED]  
diritto di proprietà per 1/2
  - [REDACTED]  
diritto di proprietà per 1/2
- In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale del Comune di Pramaggiore Nerino Barison in data 03/08/1967 al n. 258; registrato a Portogruaro in data 04/10/1967 ai nn. 1548/111; trascritto a Venezia in data 20/11/1967 ai nn. 13860/11322



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Autorizzazione edilizia n. 26/1963**

Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori di nuova costruzione ad uso abitazione  
Presentazione in data 23/09/1963  
Rilascio in data 15/10/1963  
Abitabilità in data 03/01/1966

### **Autorizzazione edilizia n. 10/1964**

Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori di costruzione di legnaia e lavanderia in aderenza all'abitazione sul lato nord-est  
Presentazione in data 18/05/1964  
Rilascio in data 19/05/1964

### **Licenza Edilizia n. 43/1970**

Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori di costruzione di un pollaio  
Presentazione in data 04/06/1970  
Rilascio in data 06/08/1970 al n. di prot. 2002  
Agibilità in data 17/11/1972

### **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 244/7**

Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori di realizzazione cantina, costruzione garage con legnaia e caminetto, modifica annesso uso pollaio  
Presentazione in data 12/08/1986 al n. di prot. 3624  
Rilascio in data 15/07/1993  
Abitabilità in data 16/07/1993 (licenza n. 107)

### **7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

relativamente all' unità immobiliare identificata al foglio 6 particella 263 sub. 9  
- realizzazione di opere in difformità al progetto edilizio originario assentito (forometria, distribuzione interna degli ambienti, scale, ecc.), la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 244/7 rilasciata in data 15/07/1993 riguarda altre opere.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Tale importo è da intendersi del tutto indicativo, precisando che non è garantita l'effettiva sanabilità degli abusi e potrebbe essere necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito (l'opera deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione dell'eventuale domanda di sanatoria edilizia).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: in data 20/12/2023 il comune di Pramaggiore (VE) ha rilasciato apposita certificazione con la quale si attesta che le unità immobiliari pignorate non sono oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio



## 7.2 Conformità urbanistica

### Strumento urbanistico:

Piano Regolatore Comunale costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI).

PAT Approvato a seguito della Delibera di Giunta Provinciale n. 14 del 20 febbraio 2013 "Preso d'atto e ratifica dell'approvazione in sede di conferenza dei servizi decisoria del piano di assetto del territorio del comune di Pramaggiore" e divenuto efficace decorsi i quindi giorni della pubblicazione nel BUR n. 23 del 08 marzo 2013.

PI approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 30 novembre 2015.

### Zona omogenea:

B2 Residenziali di completamento - Art. 22.1 delle Norme Tecniche Operative

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

### Descrizione di **Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive**

Porzione di fabbricato bifamiliare verticale elevato su 3 piani fuori terra oltre a piano interrato. L'abitazione si sviluppa principalmente al piano terra ed è formata dai seguenti vani: ingresso, cucinopranzo, soggiorno, corridoio, 3 camere, bagno, ripostiglio, lavanderia e centrale termica entrambi con accesso dall'esterno.

Attraverso una scala interna si raggiunge il piano interrato in cui è presente un'ampia cantina. Completano il lotto un'area scoperta recintata ad uso esclusivo e 2 fabbricati accessori adibiti rispettivamente a doppio ripostiglio e garage con legnaia.

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'unità immobiliare: **sufficienti**

### **Caratteristiche strutturali: (per quanto accertabile):**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>ferro e c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>discrete</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in blocchi di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>



**Componenti edilizie e costruttive: (per quanto accertabile):**

Cancello carrabile	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Cancello pedonale	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	riferito a ingresso, cucinino-pranzo, soggiorno e camere tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	riferito a bagno e ripostiglio tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	riferito a camere, bagno, ripostiglio e cantina tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	riferito a cucinino-pranzo e soggiorno tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi di cls e mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco al civile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavimentazione esterna	materiale: <b>battuto di cemento e mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavimentazione interna	riferito a ingresso, soggiorno, corridoio e ripostiglio materiale: <b>Laminato effetto legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavimentazione interna	Riferito a camere materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavimentazione interna	riferito a cucinino-pranzo e bagno materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>discrete</b>



Pavimentazione interna	Riferito a lavanderia, centrale termica e cantina materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	Riferito a ingresso, soggiorno, corridoio, camere e ripostiglio materiale: <b>Intonaco al civile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	riferito a cucinino-pranzo e bagno materiale: <b>Intonaco al civile e piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	riferito a lavanderia, centrale termica e cantina materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti: (per quanto accertabile):**

Antenna collettiva	tipologia: <b>terrestre</b> condizioni: <b>funzionamento non verificabile</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Antifurto	tipologia: <b>non presente</b>
Citofonico	tipologia: <b>non presente</b>
Condizionamento	tipologia: <b>non presente</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>230V</b> condizioni: <b>funzionamento non verificabile</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Energia solare	tipologia: <b>non presente</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>funzionamento non verificabile</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>funzionamento non verificabile</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>funzionamento non verificabile</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti	137,00	1,00	137,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale comunicanti con unità principale	20,00	0,50	10,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale non comunicanti con unità principale	24,00	0,25	6,00
			<b>153,00</b>

**Accessori:**

area scoperta recintata ad uso esclusivo identificata al catasto fabbricati al foglio 6 particella 263 subalterno 8	valore a corpo: <b>€ 6.000,00</b>
fabbricato accessori adibito a doppio ripostiglio	valore a corpo: <b>€ 1.500,00</b>
fabbricato accessorio adibito a garage con legnaia identificato al catasto fabbricati al foglio 6 particella 263 subalterno 10	valore a corpo: <b>€ 5.500,00</b>

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

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro il prezzo medio unitario riferito alla superficie commerciale praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione.

Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria, osservatori e borsini immobiliari. Considerato il momento di perdurante incertezza economica e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito in quanto non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia

Ufficio tecnico del Comune di Pramaggiore (VE)

Osservatori e borsini immobiliari;

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio).

Compravendite in zona di beni comparabili a quelli da stimare.



## 8.2 Valutazione corpi

### Parametri medi di zona per destinazione principale

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate  
tipologia: abitazioni civili [A/2] – stato conservativo: normale 800 ÷ 1.100 €/mq  
per la tipologia abitazioni di tipo economico [A/3] la quotazione è mancante, a tale riguardo l'Agenzia delle Entrate propone un coefficiente correttivo pari a 1,20, ne consegue un valore di mercato compreso tra 667 e 917 €/mq

Considerando:

- il taglio di superficie, il piano, le condizioni generali, lo stato manutentivo, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili
- i parametri medi di zona forniti dagli osservatori del mercato immobiliare e/o dai borsini immobiliari si ritiene equo applicare il valore unitario di **700,00 €/mq**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti	137,00	€ 700,00	€ 95.900,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale comunicanti con unità principale	10,00	€ 700,00	€ 7.000,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale non comunicanti con unità principale	6,00	€ 700,00	€ 4.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.100,00
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 120.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.100,00

### **Riepilogo:**

Valore complessivo diritto e quota € 120.100,00

### **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. € 18.015,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 6.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 96.085,00

Arrotondato **€ 96.000,00**



**ALLEGATI**

- 01) Attestato di prestazione energetica
- 02) Atto di provenienza
- 03) Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori
- 04) Comunicazione inesistenza contratti di locazione
- 05) Documentazione anagrafica
- 06) Documentazione catastale
- 07) Documentazione edilizia
- 08) Documentazione fotografica
- 09) Documentazione stato civile

Pordenone, 12 gennaio 2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Marco Iannuccelli**

