
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **23/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2025 ore 11:20

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Ing. Alberto Dell'Agnolo
Codice fiscale: DLLLRT89E31L424B
Partita IVA: 01936860939
Studio in: Viale Cossetti 1 - 33170 Pordenone
Telefono: +393407863732
Email: albertodellagnolo@gmail.com
Pec: alberto.dellagnolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via di Mezzo n. 8 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:



Foglio 11, particella 420, subalterno 13, indirizzo Via di mezzo 8, interno 2, piano 1, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 66 mq, rendita € Euro 340,86



Foglio 11, particella 420, subalterno 39, indirizzo via di mezzo, piano T, comune Pasiano di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € Euro 19,21

2. Possesso

Bene: Via di Mezzo n. 8 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via di Mezzo n. 8 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via di Mezzo n. 8 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari

Beni: Via di Mezzo n. 8 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via di Mezzo n. 8 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via di Mezzo n. 8 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via di Mezzo n. 8 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Dell'Agnolo ing. Alberto, libero professionista con studio in Pordenone Viale Cossetti n.1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n.1481, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott.ssa Elisa Tesco in data 13 Maggio 2025 nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, relaziona quanto segue:

in data 29 Maggio 2025 si è compiuto il primo tentativo d'accesso all'immobile, appurando che lo stesso giaceva in stato di abbandono. In seguito, in data 13 Giugno 2025 si è quindi compiuto l'accesso all'immobile in esecuzione, con l'intervento del fabbro. In tale occasione, alla costante presenza del custode nominato, si sono eseguiti i rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico di stato di fatto, accertamenti, verifiche e fotografie all'unità immobiliare che così sommariamente si identifica: appartamento sito al primo piano in un complesso residenziale costituito da casette a schiera bifamiliari.

Beni in Pasiano Di Pordenone (PN)
Via di Mezzo n. 8

Lotto: 001 - Appartamento

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 con posto auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via di Mezzo n. 8

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]

Foglio 11, particella 420, subalterno 13, indirizzo Via di mezzo 8, interno 2, piano 1, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 66 mq, rendita € Euro 340,86.

Derivante da: Atto del 19/06/2008 Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 33248 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7322.1/2008 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 01/07/2008

Millesimi di proprietà di parti comuni: Vedi regolamento di condominio

Confini: SU DUE LATI MURI PERIMETRALI, SU UN LATO VANO SCALE E PROPRIETA' DI TERZI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio 11, particella 420, subalterno 39, indirizzo via di mezzo, piano T, comune Pasiano di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € Euro 19,21

Derivante da: Atto del 19/06/2008 Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 33248 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7322.1/2008 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 01/07/2008

Millesimi di proprietà di parti comuni: Vedi regolamento di condominio

Confini: SU UN LATO SPAZIO DI MANOVRA, SU UN LATO POSTO AUTO SUB 40, SU UN LATO SUB 58

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere di Cecchini è una frazione del Comune di Pasiano di Pordenone, a prevalente destinazione residenziale e produttiva mista, situata in area pianeggiante, ben infrastrutturata e servita. Il tessuto urbano è a bassa densità, con edifici prevalentemente unifamiliari. Sono presenti una zona industriale/artigianale (settore legno-mobili) ed alcune strutture ricettive. L'area è soggetta a vincoli paesaggistici e idraulici in prossimità del fiume Meduna. La viabilità è garantita dalla SP35 e da collegamenti TPL regionali. La frazione dove si trovano gli immobili oggetto di perizia è urbanisticamente classificata in zone B (residenziale), D (produttiva) ed E (agricola).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/industriale 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: Scuola Primaria, Banca, Ristoranti, Parrocchia, Esercizi commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Pasiano di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Fermata BUS 15 200 mt, STAZIONE FS PORDENONE 14 km, Aeroporto di Treviso 45 km

3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: L'appartamento risulta libero, svuotato di ogni mobilio al suo interno ad eccezione del terrazzo che al momento del sopralluogo risulta inagibile.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Guido Bevilacqua in data 19/06/2008 ai nn. 33249/23383; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/07/2008 ai nn. 10870/2072; Importo ipoteca: € 187.500,00; Importo capitale: € 125.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 17/02/2023 ai nn. 161; Iscritto/trascritto a Pordenone ai nn. 14039/2032.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] registrato a Uff. Giud. Tribunale di Pordenone in data 18/02/2025 ai nn. 257 iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/02/2025 ai nn. 2913/2198.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù costituita a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA; A rogito di Notaio Bevilacqua in data 19/04/2001 ai nn. 14023/9184; Registrato a Pordenone in data 09/05/2001 ai nn. 1274/Mod. II; Trascritto a Pordenone in data 18/05/2001 ai nn. 7555/5407.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 250.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 875,29.

Amministratore dott. Gianluca Daniele, con studio in Pordenone via Roggiuzzole n. 3. Contatti: mail info@amministrazionidg.it Tel 0434.312991

Millesimi di proprietà: 25,37

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C – EP_{gl,nren} 107,70 kWh/m²anno

Note Indice di prestazione energetica: APE redatto dal sottoscritto CTU.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/07/2002 al 19/06/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua, in data 22/07/2002, ai nn. 17705; trascritto a Pordenone, in data 07/08/2002, ai nn. 9872.1/2002.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
dal 19/06/2008 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua, in data 19/06/2008, ai nn. 33248/23382; trascritto a Pordenone, in data 01/07/2008, ai nn. 10839/7322.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 144/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 8 ville a schiera e n. 12 unità abitative in tre palazzine residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/10/1994 al n. di prot. 11.804

Rilascio in data 20/12/1994 al n. di prot. 14.627

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 6227/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in variante

Presentazione in data 04/05/1998 al n. di prot. 6.227

Rilascio in data 28/09/1998 al n. di prot. 13.833

Numero pratica: 059/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in variante

Per lavori: Lavori di completamento

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/08/1999 al n. di prot. 14.867

Rilascio in data 26/01/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 059/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in variante

Per lavori: Lavori di completamento

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/08/1999 al n. di prot. 14.867

Rilascio in data 26/01/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 19756

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità parziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/10/2002 al n. di prot. 19756

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza dell'abitabilità dell'immobile, dovuta alla mancata presentazione agli uffici tecnici comunali dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche. Manca inoltre il pagamento dei diritti di segreteria e dei bolli. Si segnala che sono stati comunque effettuati degli atti notarili, anche in assenza dell'abitabilità.

Regolarizzabili mediante: Presentazione agli uffici tecnici comunali dell'autorizzazione allo scarico

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di C.C. n.47 del 27/09/2021 - Variante PRGC n. 23
Zona omogenea:	Zona B2 - Di completamento, estensiva // Vincolo paesaggistico di cui al D.lsg. 42/2004 art. 142 lett. C // P2 - Pericolosità idraulica media
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato.
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:	1,0 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,0 ml
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	200 mc

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nel Comune di Pasianno di Pordenone (PN), frazione Cecchini, all'interno di un complesso edilizio a destinazione residenziale denominato "Borgo Rebuzzana", costituito da corpi di fabbrica bifamiliari su due livelli (piano terra e primo piano).

L'accesso avviene da viabilità comunale secondaria interna al comparto, con affaccio prevalente verso nord-est. L'immobile ricade in zona urbanisticamente classificata come residenziale di completamento (zona B) secondo gli strumenti urbanistici vigenti.

L'appartamento è sito al piano primo di un fabbricato bifamiliare e risulta composto internamente da:

- ingresso su disimpegno
- zona giorno openspace con angolo cottura e soggiorno-pranzo;
- terrazzo coperto e abitabile accessibile dalla zona giorno;
- zona notte con due camere da letto;
- bagno cieco, privo di finestratura, dotato di vasca da bagno con doccia, sanitari completi e predisposizione per lavatrice; aerazione garantita da impianto meccanico forzato.

CARATTERISTICHE TECNICHE E IMPIANTISTICHE

- Serramenti esterni in PVC con vetrocamera; oscuramenti mediante scuri in legno alla vicentina con sistema di blocco meccanico.
- Pavimentazioni in ceramica per tutti i locali.
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata in cucina, radiatori in ghisa, e gestione mediante termostato manuale centralizzato.
- Impianto di climatizzazione e pompa di calore con split installato nella zona giorno e unità esterna (chiller) posizionata sopra il terrazzo.
- Quadro elettrico conforme alla normativa CEI vigente, dotato di interruttori magnetotermici sezionati per generale, luci, FM e caldaia.
- Contatore ENEL installato in armadietto esterno in prossimità del posto auto.

CONDIZIONI PARTICOLARI RILEVATE

- In prossimità dell'ingresso si rileva la presenza di lucernario a sezione circolare, il cui elemento esterno di copertura risulta danneggiato, con segni compatibili con urti da evento atmosferico (es. grandine).
- Nello stesso ambiente si osservano segni di vecchia infiltrazione, al momento non attiva.
- Nella camera principale è presente un cavo antenna TV che scende dal soffitto.
- Le facciate esterne lato nord dell'edificio mostrano deterioramento dell'intonaco per effetto di umidità persistente, con evidente necessità di interventi manutentivi.

POSTO AUTO DI PERTINENZA

L'appartamento dispone di posto auto coperto pertinenziale, ubicato al piano terra sul lato nord del fabbricato, sotto alle camere. La copertura è garantita da una pensilina in legno a uso promiscuo, condivisa con l'unità adiacente. L'area non risulta delimitata fisicamente da recinzioni, ma è funzionalmente assegnata.

CONCLUSIONI

L'unità immobiliare presenta discreta qualità edilizia, con impianti funzionanti e conformi all'epoca di costruzione. Nel complesso, l'immobile risulta abitabile e funzionale, con fabbisogno manutentivo ordinario. Inoltre sono emerse alcune criticità manutentive localizzate, tra cui si evidenzia:

- danneggiamento del lucernario e conseguente infiltrazione pregressa;
- degrado dell'intonaco lato nord.

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

È posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8/1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,52

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

Condizioni generali dell'immobile: Appartamento posto al piano primo, con posto auto coperto pertinenza-
le al piano terra, facenti parte di un edificio in condominio nel complesso condominiale denominato "Borgo
Rebuzzana" - blocco nord.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: a cordolo continuo e plinti con cordoli in c.c.a. materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: Solai in laterocemento condizioni: buone Note: Spessore 20cm
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Note: pilastri a sezione quadrata e circolare e setti in c.c.a.; murature interne portanti e di perimetro in mattoni modulari di laterizio dello spessore di cm.25; tramezze ed intercapedini in mattoni forati dello spessore di cm.8;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Vetrocamera 4+14+4 = 20 mm
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole portoghesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: mattoni di laterizio coibentazione: lastre di polistirene espanso estruso autoestinguente a cellule chiuse con pelle impermeabile rivestimento: intonaco di calce e gesso condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: unità interne (split) diffusori: unità interne (split) condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Tubazioni tipo acquatherm
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: Tubazioni Mannesmann diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali, la quale è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n.138.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Cucina/Soggiorno	sup lorda di pavimento	1,00	23,00	€ 1.400,00
Camere da letto	sup lorda di pavimento	1,00	27,00	€ 1.400,00
Bagno	sup lorda di pavimento	1,00	7,00	€ 1.400,00
Ingresso/disimpegno	sup lorda di pavimento	1,00	6,00	€ 1.400,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,30	2,40	€ 1.400,00

65,40

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: 02-2024

Zona: R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA CON FRAZIONI MINORI

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

1. Posto auto
- Identificato al n. 39
 Posto al piano T
 Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq
 Destinazione urbanistica: C/6
 Valore a corpo: € **3.000**

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene da stimare il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Pasiano di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, Agenzie F.I.M.A.A. di Pasiano di Pordenone, Prata di Pordenone, Brugnera, Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale: 1.400 €/mq

Recente (marzo 2025) compravendita di un appartamento dello stesso complesso residenziale: 1.680 €/mq;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

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

Stima sintetica comparativa parametrica: € 85.020,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina/Soggiorno	23,00	€ 1.400,00	€ 32.200,00
Camere da letto	27,00	€ 1.400,00	€ 37.800,00
Bagno	7,00	€ 1.400,00	€ 9.800,00
Ingresso/disimpegno	6,00	€ 1.400,00	€ 8.400,00
Terrazzo	2,40	€ 1.400,00	€ 3.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.560,00
Valore Finale Corpo			€ 91.560,00
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 94.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.560,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	65,40	€ 94.560,00	€ 94.560,00

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. € 14.184,00

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: € **80.376,00**

Data generazione:
28-07-2025

L'Esperto alla stima

Ing. Alberto Dell'Agnolo

Allegati:

1. Decreto di nomina
2. Rilievo fotografico
3. Estratto di mappa
4. Elaborato planimetrico
5. Pratiche edilizie Comune di Pasiano di Pordenone
6. Richiesta di abitabilità
7. Visura catastale
8. Ispezione ipotecaria
9. PRGC e Norme Tecniche Operative Comune di Pasiano di Pordenone
10. Atto di provenienza
11. Attestato di prestazione energetica
12. Attestazione spese condominiali insolute
13. Regolamento condominiale